



5 - O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION

5-2 - OAP sectorielles des communes hors pôle d'appui

ARRÊT PROJET

Décembre 2025

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 15 décembre 2025 arrêtant le projet de révision générale du PLUI-HM.



Le Président,
François RAVOIRE



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
QU'EST-CE QU'UNE OAP ?	4
LES DIFFERENTS TYPES D'OAP	5
COMMENT UTILISER LES OAP SECTORIELLES ?	7
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU	10
DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT	12
BLOYE / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	44
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	45
OAP SECTORIELLE N°2 / SECTEUR MAIRIE / FONCIER EN EXTENSION	48
BOUSSY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	50
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	51
OAP SECTORIELLE N°2 / MARLIOZ / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	55
ÉTERCY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	58
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE – PHASE 1 / FONCIER EN EXTENSION	59
OAP SECTORIELLE N°2 / CENTRE-VILLAGE – PHASE 2 / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	62
OAP SECTORIELLE N°3 / CENTRE-VILLAGE – RENOUVELLEMENT URBAIN / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	64
OAP SECTORIELLE N°4 / ROUTE DES FRASSES / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	67
OAP SECTORIELLE N°5 / ROUTE DE CRET DIEU / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	70
HAUTEVILLE-SUR-FIER / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	73
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	74
OAP SECTORIELLE N°2 / ROUTE D'ANNECY / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	78
OAP SECTORIELLE N°3 / CHAMPAGNE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	81
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°4 / HAUTEVILLE / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	84
OAP SECTORIELLE N°5 / HALTE FERROVIAIRE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	86
LORNAY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	88
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER EN EXTENSION	89
OAP SECTORIELLE N°2 / RUE DU COÛR / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	93
OAP SECTORIELLE N°3 / ROUTE DE VERS LE CRET / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	95
MARCELLAZ-ALBANAIS / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	97
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-BOURG / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	98
OAP SECTORIELLE N°2 / RUE DES ÉCOLES / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	100
OAP SECTORIELLE N°3 / PLAINE DES SPORTS ET DES EQUIPEMENTS / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	103
MARIGNY-SAINT-MARCEL / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	106
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	107
OAP SECTORIELLE N°2 / CENTRE-VILLAGE EST / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	111
OAP SECTORIELLE N°3 / ANCIEN HOTEL / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	114
OAP SECTORIELLE N°4 / ZONE INDUSTRIELLE – SITE DES CORNES / FONCIER EN EXTENSION	117
OAP SECTORIELLE N°5 / ZONE INDUSTRIELLE – SITE DE HAUTERIVE / FONCIER EN EXTENSION	120
MASSINGY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	123
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	124
MOYE / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	125
OAP SECTORIELLE N°1 / CENTRE-VILLAGE / FONCIER EN EXTENSION	126
OAP SECTORIELLE N°2 / ROUTE DU CLERGEON / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	130
SAINT-EUSÈBE / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	133
OAP SECTORIELLE N°1 / CHEF-LIEU EST / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	134
OAP SECTORIELLE N°2 / CHEF-LIEU SUD / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	136
OAP SECTORIELLE N°3 / CHEMIN DU BOIS NULLE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	139

SOMMAIRE

THUSY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	141
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°1 / RUE DE L'ÉCOLE / FONCIER EN EXTENSION	142
OAP SECTORIELLE N°2 / CHEMIN DES GRANDS BOIS / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	144
OAP SECTORIELLE N°3 / EXTENSION DU CHEF-LIEU / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE ET FONCIER EN EXTENSION	147
VAULX / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	150
OAP SECTORIELLE N°1 / CONFORTEMENT DU CENTRE-VILLAGE / FONCIER EN EXTENSION	151
OAP SECTORIELLE N°2 / CŒUR DE VILLAGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	154
VERSONNEX / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES.....	157
OAP SECTORIELLE N°1 / CONFORTEMENT DU CENTRE-VILLAGE / FONCIER EN EXTENSION	158
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°2 / MAISON DE TERRE / FONCIER EN EXTENSION	161

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux collectivités pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles peuvent 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 et assurer le développement de la commune (OAP thématiques).

Les différents types d'OAP

Les OAP thématiques

Le PLUiHM contient 7 OAP thématiques. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles le cas échéant.

- L'OAP A « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains »
- L'OAP B « Franges urbaines et rurales »
- L'OAP C « mise en valeur des anciennes granges »
- L'OAP D « Recyclage du foncier économique »
- L'OAP E « Cycles de l'Eau »
- L'OAP F « Maillage des Mobilités actives »
- L'OAP G « Trame Verte Urbaine du centre-ville élargi de Rumilly »

Ces OAP thématiques sont intégrées dans le document 5-3 à 5-9.

Les OAP sectorielles avec schéma d'aménagement



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLUiHM, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Le PLUiHM contient un grand nombre d'OAP sectorielles c'est-à-dire des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements.

Ces OAP sont classées par commune.

Chaque OAP est délimitée sur le schéma de l'OAP par un tiret blanc. Ce périmètre est reporté sur le règlement graphique (pièce n°3-2).

L'objectif général de l'OAP sectorielle avec schéma est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir aux futurs projets une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative et répondant aux exigences des documents supra communaux et des lois.

Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité, d'aménagement, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Ainsi, chaque OAP sectorielle avec schéma, contient :

► **Des orientations écrites qui comprennent :**

- ✓ **Le constat** : qui dresse un court état des lieux du site et décrit ses caractéristiques générales (localisation, surface, accès...)
- ✓ **Les objectifs** poursuivis par la collectivité en termes d'aménagement, de destination future des constructions, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation....
- ✓ **Les principes d'aménagement** retenus pour chaque site. Ils prennent en compte différents aspects de l'aménagement : Fonctions et morphologie urbaine, Nature en ville, patrimoine bâti et paysage, Accès, déplacement et stationnement, Lutte contre les risques et les nuisances/Équipements et réseaux.

- **Des orientations graphiques** : Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, accès, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...) ; Ce schéma vient compléter le texte en spatialisant les intentions d'aménagement.

Les OAP sectorielles de densité



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLUiHM, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Le PLUiHM contient également des OAP sectorielles de densité, à dominante d'habitat, qui définissent 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).**

Complémentairement, le projet devra mettre en œuvre les dispositions générales applicables à toutes les OAP sectorielles à dominante d'habitat.

Comment utiliser les OAP sectorielles ?

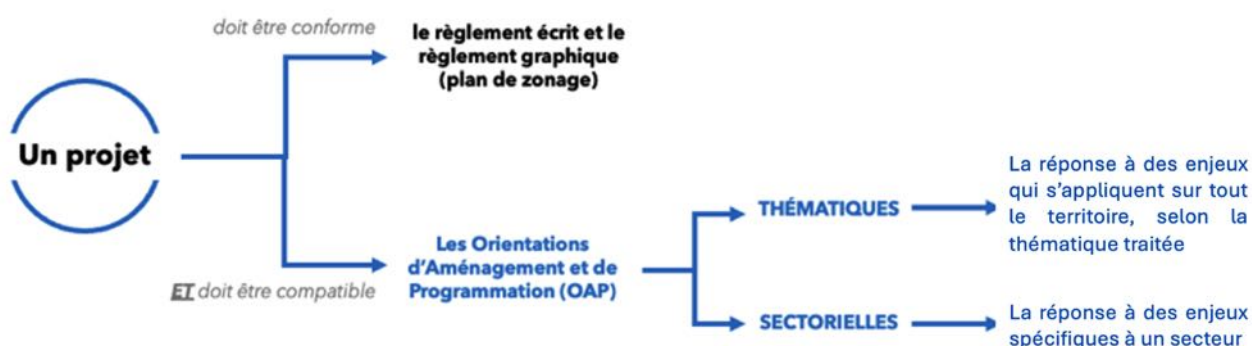
Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLUiHM, ses orientations ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



OAP thématique	Secteurs d'application
OAP thématique A « dynamique écologique et adaptation au changement climatique des espaces urbains »	Secteurs UA/UB/UC/UH et périmètres L151-23
OAP thématique B « Franges urbaines et rurales »	Le long des linéaires identifiés au règlement graphique
OAP thématique C « Mise en valeur des anciennes granges »	Bâtiments traditionnels d'intérêt
OAP thématique D « Recyclage du foncier économique »	Secteur UX1/UX1a/UX2/UX3
OAP thématique E « Cycle de l'eau »	<u>Zone U et zone AU</u>
OAP thématique F « Mobilités »	Ensemble du territoire
OAP thématique G « Trame Verte Urbaine du centre-ville élargi	Secteurs UA1 (et sous-secteurs)



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

INTRODUCTION

PRINCIPE DE LECTURE D'UNE OAP SECTORIELLE À DOMINANTE D'HABITAT



Le projet proposé doit être **compatible** vis-à-vis des OAP, ce qui implique de ne pas contredire les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Les orientations et leurs illustrations présentées plus après n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées des espaces libres, de l'intégration urbaine ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations (cf. exemple ci-dessous).

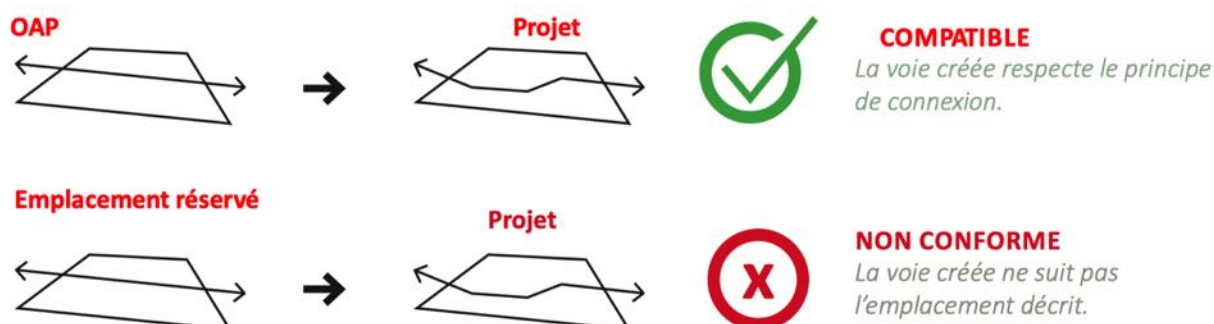


Illustration schématique de la différence entre rapport de compatibilité et rapport de conformité

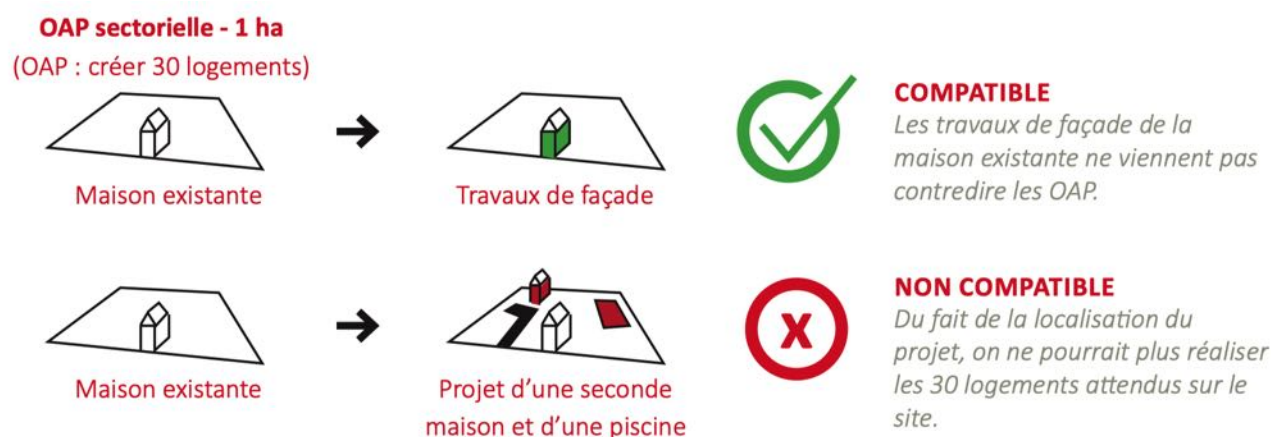


Illustration de la compatibilité de projets sur un terrain comportant des OAP

INTRODUCTION

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme ne couvre pas la totalité du périmètre d'une OAP, elle ne doit pas par ses effets, contrarier les objectifs de l'orientation et de la programmation à l'échelle du périmètre de l'OAP.



Les OAP ne sont pas une injonction à agir : elles n'ont pas d'impact sur votre statut de propriétaire. Il n'y a aucune obligation de vendre ce bien. Il ne s'agit pas non plus d'un périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Les OAP ont pour seule vocation de décrire les qualités attendues des travaux, sur des secteurs ou des thèmes jugés stratégiques par l'intercommunalité.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

Comme le prévoit l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la communauté de communes a défini, parmi ses OAP, un "échancier *prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*".

Cet échancier offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- La conformité retrouvée suite à la mise en service des ouvrages de traitement des eaux usées : confortement des Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU) et des systèmes d'assainissement associés, et la programmation du raccordement des secteurs en zonage d'assainissement collectif ;
- Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones pour respecter le rythme défini par la loi Climat et Résilience (2021) et par le SCoT du Bassin Annécien (2035) ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);

L'échéancier proposé concerne les zones 1AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de logements.

Cet échancier des zones 1AU a été déterminé selon plusieurs "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLUiHM (+/- 12 ans) :

- Le **court terme**, pouvant se situer à compter de l'approbation du PLUiHM et concernant les communes qui sont déjà connectées à la nouvelle STEU de Rumilly (mise en service prévue en 2027) ou qui bénéficient de leur propre assainissement collectif avec des capacités résiduelles suffisantes en Équivalents Habitants (EH). C'est le cas des collectivités du pôle d'appui, mais également de Bloye, Boussy, Crempigny-Bonneguate, Hauteville-sur-Fier, Lornay, Marcellaz-Albanais, Marigny Saint-Marcel, Moye et Versonnex.
- Le **terme 1**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2028, qui concerne la commune de Vaulx, sous réserve de la mise en service du réseau de transfert vers la STEU d'Hauteville-sur-Fier, ainsi que la zone 1AUB2 de la commune de Moye, sous réserve la réalisation du transfert vers la STEU de Rumilly.
- Le **terme 2**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2029, qui concerne la commune d'Étercy, et sous réserve de la mise en service de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert des effluents associés.
- Le **terme 3**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2030, qui concerne la commune de Marcellaz-Albanais, et sous réserve d'une capacité suffisante de la STEU de Marcellaz Albanais ou d'un raccordement effectif de la nouvelle STEU d'Hauteville-sur-Fier et des réseaux de transfert associés.
- Le **terme 4**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2031, qui concerne la commune de Massingy, sous réserve de la réalisation des projets de restructuration des systèmes d'assainissement. Cet échelonnement concerne aussi le secteur 1AUB3 de la commune de Versonnex et le secteur 1AUX2 des Cornes (Marigny-Saint-Marcel), afin de respecter les rythmes de diminution de la consommation d'espace fixés par la loi Climat et Résilience.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

- Le **terme 5**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2035, qui concerne les communes de Marigny-Saint-Marcel (secteur 1AUX1 de Hauteville), de Rumilly, de Saint-Eusèbe, de Thusy, de Vallières-sur-Fier et de Vault, afin de tenir compte du rythme de réduction de la consommation foncière défini par le SCoT du Bassin Annécien.
- Le **terme 6**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2038, qui concerne la zone 1AUE de la commune de Versonnex, afin de tenir compte des enjeux de régulation de la consommation foncière, telle que portée par le SCoT du Bassin Annécien.

Cet échéancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLUiHM, au regard de l'évolution des programmations sur les systèmes d'assainissement, de l'évolution de la conformité réglementaire des STEU et des productions réelles de logements constatées.

A l'appui du tableau ci-dessous, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

		Court terme	Terme 1	Terme 2	Terme 3	Terme 4	Terme 5	Terme 6
BLOYE	OAP n°2	X						
BOUSSY	OAP n°1	X						
	OAP n°3	X						
ÉTERCY	OAP n°1			X				
	OAP n°2			X				
	OAP n°4			X				
	OAP n°5			X				
HAUTEVILLE SUR FIER	OAP n°1	X						
	OAP n°4		X					
	OAP n°5	X						
LORNAY	OAP n°1	X						
MARCELLAZ-ALBANAIS	OAP n°4				X			
MARIGNY SAINT-MARCEL	OAP n°4					X*		
	OAP n°5						X	
MASSINGY	OAP n°1					X		
MOYE	OAP n°1		X					
SAINT-EUSÈBE	OAP n°2						X	
THUSY	OAP n°3						X	
VAULX	OAP n°1 (1AUA2)		X					
	OAP n°1 (1AUB3)						X	
VERSONNEX	OAP n°1 (1AUB3)					X		
	OAP n°1 (1AUE)							X

Rappel : les OAP en zone U ne sont pas soumises à cet échéancier.

* Cet échelonnement ne s'applique pas à l'exploitation de carrière, dans les conditions prévues au règlement.

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

Présentation

Les dispositions suivantes sont communes à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à dominante d'habitat du PLUiHM de Rumilly Terre de Savoie.

Elles sont à prendre en compte par les porteurs de projets concernés par un périmètre d'OAP quel que soit la nature de l'OAP (sectorielle avec schéma ou sectorielle de densité) en plus des orientations figurant dans chaque OAP sectorielle. 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.

Ils doivent constituer des réponses concrètes pour encourager :

- la diminution des consommations énergétiques,
- la diminution des émissions de carbone
- la préservation des ressources naturelles (eau, biodiversité, sols)

Elles concernent :

Volet SOBRIÉTÉ



1. L'usage économe des sols
2. La diminution des besoins énergétiques
3. La Promotion des énergies renouvelables
4. La réduction de l'émission des Gaz à Effet de Serre (GES)



Volet MOBILITÉS

5. La facilitation des mobilités actives



Volet CONFORT CLIMATIQUE ESTIVAL

6. Le confort climatique des logements
7. Le confort climatique des projets



Volet BIODIVERSITÉ

8. Le maintien de la biodiversité



Volet PAYSAGE

9. L'intégration urbaine et le respect des ambiances du lieu



Volet FORME URBAINE

10. Les formes urbaines visées



LA SOBRIÉTÉ 1 / L'USAGE ÉCONOME DES SOLS

Objectif 1/ Réduire l'impact des constructions sur les sols naturels



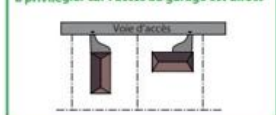
Un équilibre est à trouver entre densification et préservation des sols non artificialisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au rafraîchissement, à la mise en valeur du paysage, de l'eau, la végétation, au stockage de carbone dans les sols et à la biodiversité.

Orientations à mettre en œuvre

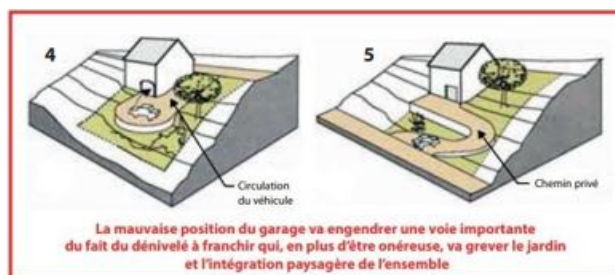
- **Adapter le projet à la pente.** Sur un terrain en pente, cela signifie construire la pente, avec des étagements en terrasses et murs de soutènement. Un accès véhicule simple depuis la rue sur privilégié. Ainsi, le branchement aux réseaux existants est simple, direct et économique.



à privilégier car l'accès au garage est direct

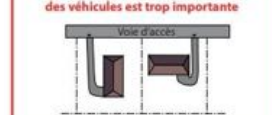


Exemple illustratif d'implantation parallèle à la pente, engendrant moins de terrassement puisque moins de profondeur encastrée)



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble

à proscrire car l'emprise du passage des véhicules est trop importante



Exemple illustratif d'implantation à éviter, artificialisant plus les sols, générant des déblais/remblais, voiries importants et coûteux

Lorsque le bâtiment ne peut s'implanter au contact d'un chemin d'accès existant, le projet recherchera un tracé de la voie de desserte au plus près du terrain naturel minimisant les terrassements.

- **Limitier l'emprise au sol des constructions (ou parties de construction) à usage de stationnement. Pour les opérations de logements dans lesquelles des stationnements sont prévus 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).

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT



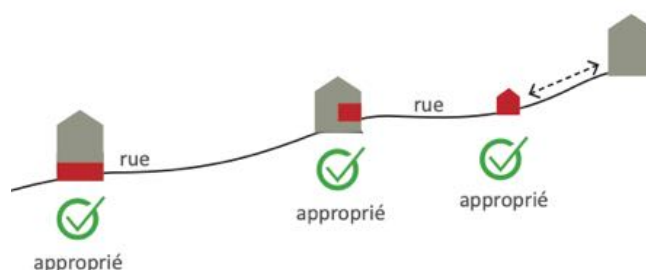
En tout état de cause (hors OAP prévues en zones UA) :

- Les stationnements en sous-sol seront privilégiés sous l'emprise du bâtiment.
- En tout état de cause, la majeure partie des stationnements seront prévus sous l'emprise au sol du bâtiment, et ceci afin de préserver la pleine terre.

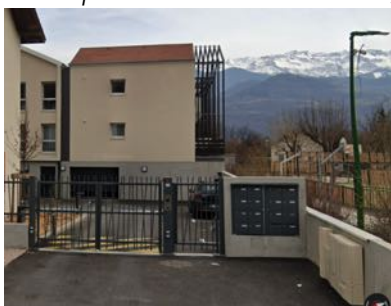


Les stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés pourront être proposés pour limiter les mouvements de sol et prélèvements de terre et aussi pour limiter les nuisances pour les logements en rez-de-chaussée.

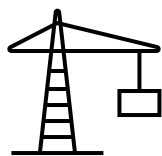
- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située très en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés sur rue, à condition que leur aspect soit soigné.



Exemple de stationnement intégré au volume de la construction principale



DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT



Dans le cas de terrains en pente, les porteurs de projet pourront utilement tirer parti des dispositions du règlement écrit qui permet de majorer la hauteur maximum des constructions pour réaliser un nombre entier d'étages droits. Cette disposition est particulièrement intéressante pour la réalisation des stationnement semi-enterrés, intégrés dans la pente.



Exemple à Sevrier



Sur certains secteurs du territoire, la proximité avec la nappe phréatique nécessite de limiter la profondeur des sous-sols. Dans ce cas de figure, des stationnements couverts en rez-de-chaussée voire semi-enterrés seront privilégiés. Les porteurs de projet pourront utilement tirer parti des dispositions du règlement écrit qui permet de majorer la hauteur maximum des constructions pour réaliser un nombre entier d'étages droits.





LA SOBRIÉTÉ

2 / LA DIMINUTION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUES

Objectif 1/ Privilégier des formes urbaines favorables à la limitation des déperditions thermiques



La forme urbaine a un impact fort sur les besoins énergétiques des logements. Un logement individuel isolé contient plus de surfaces déperditives que de l'habitat individuel accolé.

Orientations à mettre en œuvre

- **Rechercher majoritairement une compacité* du bâti en cas de programme de plusieurs logements (habitats accolés verticalement et/ou horizontalement)**

**Définition : la compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible, plus la compacité du bâtiment est importante.*

Plusieurs formes urbaines peuvent être développées dans ce cadre :



Habitat individuel groupé ou en bande : assemblage horizontal de logements partageant au minimum un linéaire (ou partie de linéaire) de mur. L'accolement des logements individuels sur au moins une façade (viser à minima 50% du linéaire de façade concerné accolé). Cette disposition s'applique lorsque l'OAP sectorielle prévoit explicitement de l'habitat groupé.



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

→ se référer aux formes urbaines visées en chapitre 10 (références)

- **Lorsque des toitures plates sont prévues pour les bâtiments principaux, une végétation même partielle avec une végétation semi-intensive ou intensive sera recherchée. Pour cela, il conviendra de se référer à l'action 2 de l'OAP thématique « adaptation au changement climatique des espaces urbains ».**



Outre l'isolation thermique qui contribue à réduire les besoins en chauffage et climatisation, les toitures végétalisées participent à la rétention des eaux pluviales, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la biodiversité en milieu urbain.



LA SOBRIÉTÉ

2 / LA DIMINUTION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUES

Objectif 2/ Capter le soleil pour réchauffer naturellement les constructions



La captation de chaleur solaire en hiver permet de réchauffer de manière passive l'intérieur des bâtiments.

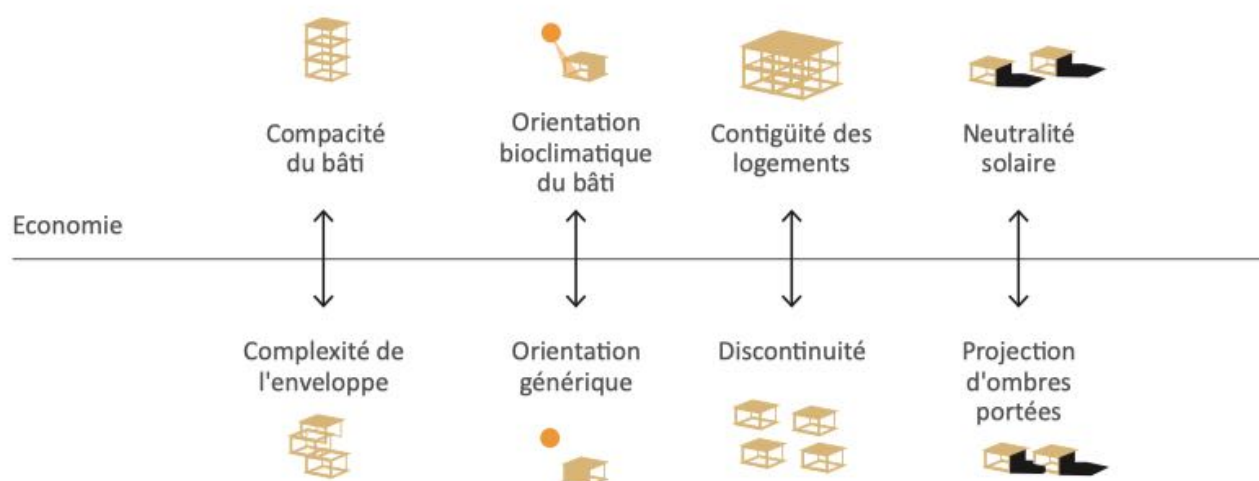
L'implantation des constructions nouvelles doit veiller à limiter les ombres portées entre elles et avec les constructions existantes.

Pour le confort estival, et donc pour diminuer les besoins énergétiques liés à la climatisation notamment, il conviendra de se référer au volet confort climatique estival

Orientations à mettre en œuvre

➤ **Les projets devront donc privilégier :**

- Une orientation favorable aux apports solaires (éclairage naturel, pose de panneaux solaires, chauffage naturel en hiver...)
- Un plan de masse maîtrisant les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition mobilisant la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire (se référer à l'article 4-3 du règlement propre à chaque zone).



Paramètres géométriques affectant l'économie d'énergie

(Comparaison entre un même nombre de logements disposant de mêmes modes de chauffage et d'isolation)



LA SOBRIÉTÉ

3 / LA PROMOTION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Objectif 1 / Capter l'énergie solaire



L'enjeu énergétique s'inscrit dans un contexte environnemental et économique d'urgence (lutte contre le réchauffement climatique, forte hausse du prix des énergies). Le développement des énergies renouvelables constitue une des principales solutions (réseautage chaleur, développement des panneaux photovoltaïques, production de géothermie).

Orientations à mettre en œuvre pour les programmes à dominante de logements

- **Privilégier la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés**, notamment les parkings (ombrières photovoltaïques par exemple).

- **Encourager les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur le toit**

Toutefois, possibilité d'éviter les panneaux solaires au sein des coteaux ou à flanc de montagne (intégration paysagère)

- **En cas de toitures plates, rechercher une valorisation en développant des panneaux photovoltaïques et/ou de la végétation**

Les toitures combinées permettent au bâtiment de profiter de l'énergie solaire et de l'isolation thermique de la toiture végétalisée. Cette implantation combinée doit néanmoins être réfléchie pour que les deux procédés ne se fassent pas concurrence.



LA SOBRIÉTÉ

4 / LA RÉDUCTION DE L'ÉMISSION DES GAZ À EFFET DE SERRE

Objectif / Favoriser les matériaux biosourcés*, géosourcés** et issus du réemploi



**Les matériaux biosourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois, le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton...*

***Les matériaux géosourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche.*

Recommandations à mettre en œuvre

- **Privilégier les matériaux biosourcés et géosourcés**
 - Maximiser la capacité d'inertie des matériaux pour stocker l'énergie solaire, comme la pierre et la terre qui peuvent ensuite restituer de la chaleur
 - Choisir des matériaux biosourcés pour la structure du bâti mais également pour les matériaux de structures, les menuiseries, les équipements intérieurs, et pour favoriser le stockage du carbone dans ces matériaux
 - Privilégier l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales
 - Favoriser l'utilisation de matériaux à forte longévité et adaptés aux évolutions climatiques
 - Veiller à la gestion des matériaux et des déchets en phase chantier
- **Favoriser les matériaux issus du réemploi et du recyclage**
- **Veiller à la réduction des déchets en phase chantier**



LES MOBILITÉS

5 / LA FACILITATION DES MOBILITÉS ACTIVES

Objectif / Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives



La majeure partie des OAP sectorielles se situe à moins de 15 minutes à pieds des espaces de centralité communale, soit à une distance éligible aux modes actifs* pour les petits déplacements du quotidien.

* il s'agit de l'ensemble des modes de locomotion nécessitant la force musculaire comme source motrice pour permettre à un individu de se déplacer (marche à pied, vélo, vélo électrique, trottinette électrique, roller...).

Orientations à mettre en œuvre

➤ **Traiter systématiquement les enjeux de mobilités actives dans les projets importants**

Pour tout projet portant sur une programmation de 20 logements/ha ou plus (et à partir de 8 logements), ou en cas de voirie en impasse, une continuité a minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe.

L'objectif est ici de promouvoir une perméabilité des projets qui permette de traverser sans avoir à en faire le tour. Le chemin le plus court est toujours celui qui est emprunté.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique ou de limite avec une zone agricole ou naturelle.



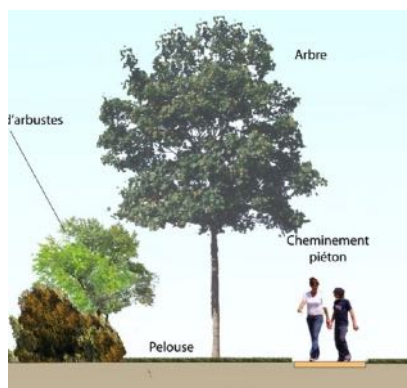
Exemple de cheminement et venelle piétonne



➤ **Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente <3%.**

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

- **Assurer la lisibilité des cheminements doux par le choix des revêtements et l'intégration du végétal. Favoriser ainsi la qualité paysagère et environnementale par l'aménagement de ces liaisons douces**



Les continuités piétonnes visent à assurer un maillage fin des mobilités actives. Ce maillage peut aussi être support du maillage de la trame verte en milieu urbain.

Pour tous les cheminements (y compris les trottoirs), un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique.

Exemple de traitement paysager (à titre illustratif uniquement) : l'accompagnement peut être prévu avec des arbustes et/ou des arbres de haute tige

- **Accompagner le développement des infrastructures cyclables dans les projets importants**

Pour tout projet portant sur une programmation de 20 logements/ha ou plus (et à partir de 8 logements) :

- Aménager des espaces de circulations adaptés aux types d'espaces traversés et sécurisés
- Proposer des espaces de stationnement extérieurs fixes et stables
- Prévoir des locaux privés de stationnement vélos dans chaque opération de logements collectifs, faciles d'accès et sécurisés.
- Anticiper les modalités de stationnement des équipements spécifiques (vélos électriques, triporteurs, vélos cargo) en prévoyant un ratio d'environ un emplacement spécial sur 10 (raccordement électrique, dimensions spéciales).

Mode rangement	Emplacements vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,75 m	2 m	1,8 m
En Epi à 45°	1 m	1,50 m	1,2 m
Longitudinal	2 m	0,75 m	0,9 m

Recommandations pour les dimensions des emplacements vélo



CONFORT CLIMATIQUE ESTIVAL

6 / LE CONFORT CLIMATIQUE DES LOGEMENTS

Objectif / Atténuer la surchauffe estivale des logements

Orientations à mettre en œuvre

➤ **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement (jardin, terrasse, balcon, loggia)**

Il peut s'agir d'un espace pouvant être ouvert ou fermé, favorable au confort climatique et thermique du logement

➤ **Favoriser les protections solaires externes pour éviter les hausses de températures lors des épisodes de fortes chaleurs (avant toit, volets, brises soleil orientables, etc.)**

Installer des masques solaires architecturaux (débords de toiture, brise-soleil, volets). Ces types de protections solaires extérieures adaptées à l'orientation et aux pièces garantissent une protection des rayons d'ouest en été :

- **En façade Sud**, privilégier les dispositifs horizontaux pour bloquer la lumière du soleil directe pendant l'été
- **En façade Ouest**, les dispositifs doivent pouvoir être ajustés l'hiver pour permettre à la lumière de pénétrer dans le bâtiment



La conception bioclimatique à l'échelle du bâti permet de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement hivernal, sans compromettre le confort d'été.

➤ **Favoriser la ventilation naturelle des logements intermédiaires et collectifs**

Pour les logements de type T3 ou plus : viser des logements bi-orientés à l'échelle d'un bâtiment (confort climatique de l'habitat), ou présentant une alternative assurant la ventilation naturelle (aération verticale couplée à une ouverture horizontale par exemple).

Par exemple, il pourra être envisagé des coursives et ascenseurs extérieurs si besoin (peuvent être closés).

➤ **Pour les projets d'habitat :**

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

Prévoir systématiquement des espaces de stockage clos et couverts pour les logements.

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

- **Privilégier des surfaces de revêtement (toiture, façade) à albédos élevés, c'est-à-dire des matériaux réfléchissants, de teintes claires.**

Il est recommandé pour les revêtements de toitures, de façades et de sols extérieurs d'utiliser des matériaux dont l'albédo est supérieur ou égal à 0,4.

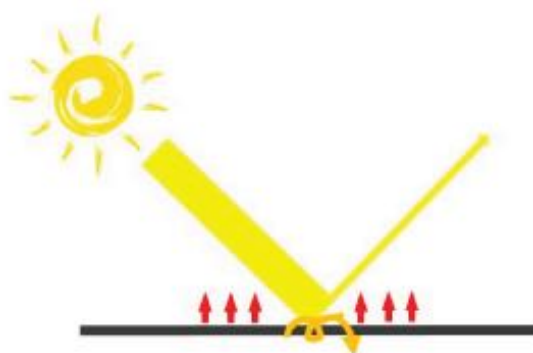


L'albédo s'exprime entre 0 (noir) et 1 (blanc). Les matériaux à albédo élevés réfléchissent les rayonnements solaires et restituent moins d'énergie sous forme de chaleur que les matériaux à albédo faible.



Albédo élevé :

Presque tout le rayonnement solaire est réfléchi. Le matériau s'échauffe peu et réémet donc peu de chaleur par rayonnement.



Albédo faible :

Presque tout le rayonnement solaire est absorbé par le matériau qui s'échauffe fortement. Il réémet alors une importante quantité de chaleur par rayonnement.



CONFORT CLIMATIQUE ESTIVAL 7 / LE CONFORT CLIMATIQUE DES PROJETS

Objectif 1/ Gérer les eaux pluviales dans une quadruple optique : infiltration, maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément

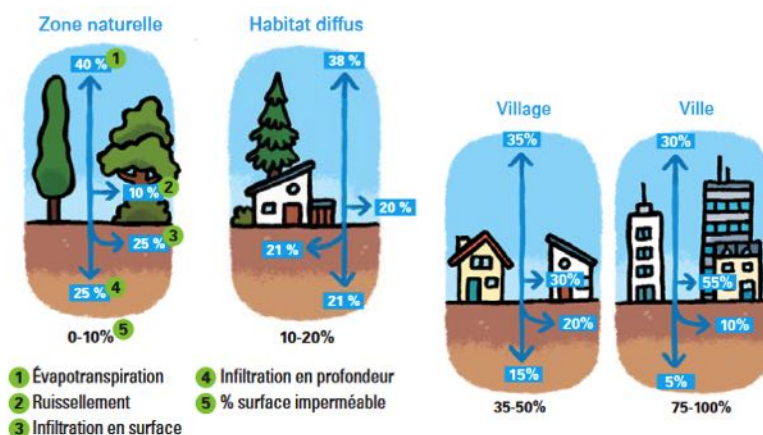


Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols et les débordements en aval lors de fortes pluies. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraîchissement naturel des espaces urbains (lutte contre les îlots de chaleur). Gérer l'eau au plus près de là où elle tombe pour être infiltrée permet de lutter contre les risques d'inondations

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltré dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40% de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne ainsi dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol. Sur un terrain aménagé, les constructions, les parkings et autres installations empêchent l'infiltration, ce qui augmente les risques d'inondation. (Source : GRAND LYON guide pratique « aménagement et eaux pluviales »)



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.



Orientations à mettre en œuvre

- **Maintenir des espaces verts de pleine terre (voir dispositions prévues au règlement écrit).**
- **L'aménagement de noues ou de tranchées drainantes avec des matériaux perméables doit être privilégié dans tous les projets**

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.

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT



Exemple de traitement d'une noue pour une ambiance urbaine

➤ **Pour les périmètres d'OAP de grande superficie, l'aménagement de « jardins de pluie » peut être envisagé (recommandation)**

Cette technique alternative de gestion des eaux pluviales peut être utilisée en milieu rural comme en zone urbaine. Le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde dotée d'un aménagement paysager. Son rôle principal est de récupérer les eaux de pluie excédentaires qui s'assèchent en principe au bout de quelques jours, évitant par conséquent les inondations.

Ce type de jardins d'eau de pluie, exclusivement alimenté par les eaux pluviales, présente de nombreux avantages : il est utile et performant ; simple (inspiré de la nature), économique (coût de construction et d'entretien réduit), esthétique (évite les bassins avec des baches) et participe à la biodiversité dans le projet (valorisation de l'eau, diversité de la faune et de la flore sur site).



Exemple de jardins de pluie



CONFORT CLIMATIQUE ESTIVAL

7 / LE CONFORT CLIMATIQUE DES PROJETS

Objectif 2/ Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre



Les surfaces imperméables contribuent à la surchauffe des espaces urbains en élevant la température au sol et en la maintenant la nuit. Ce phénomène aggrave les phénomènes caniculaires et accroît les consommations énergétiques (climatisation, ...).

En instaurant un microclimat autour des bâtiments, le végétal permet ainsi de limiter les besoins de rafraîchissement l'été mais aussi, dans une moindre mesure, de chauffage l'hiver.

Orientations à mettre en œuvre

- Planter et végétaliser les espaces libres hors stationnements et espaces de circulations.
- Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement

Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie (par exemple : mélange terre-pierre, enrobés poreux, pavés non jointifs, etc.)

Privilégier les revêtements d'origine locale issus du réemploi.

Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés.



- Privilégier les matériaux perméables pour les accès en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue (enherbée, stabilisé, pavés, ...).
- Considérer l'effusivité des matériaux pour limiter la pénétration de la chaleur en été. Si la valeur d'effusivité est élevée (à éviter), le matériau absorbe rapidement de l'énergie, tandis qu'une effusivité faible absorbe peu la chaleur (à privilégier).

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

➤ Prévoir la végétalisation des espaces libres sur dalle

Lorsque les dalles n'accueillent pas de stationnements aériens ou des terrasses privatives, une végétalisation sera demandée. Ces espaces rentrent dans le calcul des espaces verts exigés au règlement écrit (hors espaces de pleine terre). Ces espaces verts devront être conçus de telle façon à pouvoir accueillir une végétation arbustive.



Des espaces végétalisés sur dalle, s'ils sont moins efficaces que de la pleine terre en terme de puits de carbone notamment, peuvent être supports d'une végétalisation intéressante, allant jusqu'aux sujets de moyenne futaie par exemple.



Exemple d'espace vert sur dalle (Annecy)

➤ Prévoir dans la composition urbaine des projets denses (densité supérieure à 20 logements/ha) des espaces extérieurs collectifs qui participent à l'agrément du projet



Les opérations d'habitat dense proposent généralement des espaces privatifs extérieurs de superficie limitée. Pourtant, il est important de disposer d'espaces collectifs généreux pour favoriser le lien social et répondre aux usages des habitants.

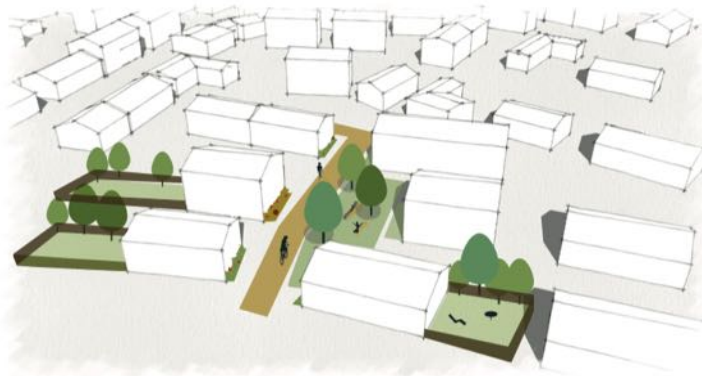
Le règlement du PLUiHM impose un pourcentage d'espaces communs pour toutes les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher.

Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

Prévoir des espaces collectifs dans la mesure du possible de type compostage, potager.

La gestion des ambiances doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'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





BIODIVERSITÉ

8 / LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

Objectif 1/ Consolider le réseau vert



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

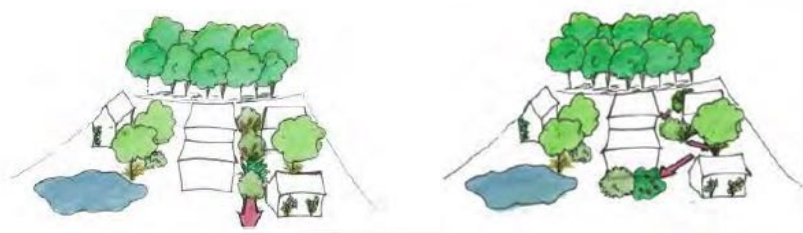
Orientations à mettre en œuvre (hors secteurs UA1)

- Les projets s'inscriront dans le respect de la trame végétale existante qui sera confortée ou recrée lorsque les arbres en place présentent des problèmes sanitaires ou de dangerosité pour le public :

1/ Conserver la majeure partie des éléments naturels existants, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle



2/ Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



- **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.



BIODIVERSITÉ

8 / LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

Objectif 2/ Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain



L'ambition est de diffuser la trame verte dans l'espace bâti par une végétalisation des aménagements.

Orientations à mettre en œuvre

- Végétaliser en s'appuyant à minima sur le mobilier urbain.





PAYSAGE

9 / L'INTÉGRATION URBAINE ET LE RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

Objectif 1/ Traiter l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat individuel



La densification des espaces déjà urbanisés est un des objectifs fixés par le Code de l'urbanisme. Toutefois, celle-ci assure une greffe adaptée au tissu dans lequel elle s'inscrit, notamment au niveau de la gestion des vis-à-vis. C'est une des conditions pour son acceptabilité.

Orientations à mettre en œuvre

Les dispositions ci-dessous s'appliquent pour les bâtiments présentant une hauteur de façade de R+2 minimum.

➤ **Traiter qualitativement les limites séparatives concernées**

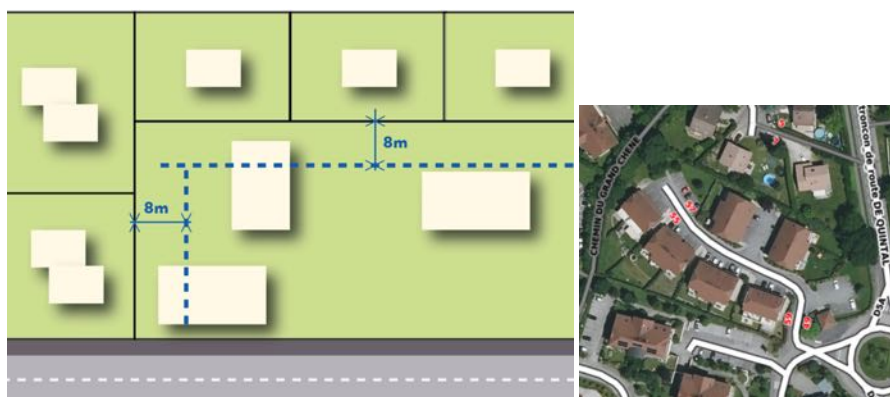
Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.

Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.

Dans certains cas, des plantations pourront être rendues nécessaires pour faciliter l'absorption des eaux pluviales.

➤ **Privilégier une implantation du bâti qui limite les vis-à-vis avec l'habitat individuel existant.**

L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis illustratif ci-contre) : dans une bande équivalente à la hauteur de la construction projetée, bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments devront éviter de présenter leur plus grand linéaire de façade donnant sur ces limites.



Cette disposition s'applique au droit des bâtiments principaux existants. Au droit des jardins de ces derniers, les règles de retrait du règlement écrit s'appliquent pleinement.



PAYSAGE

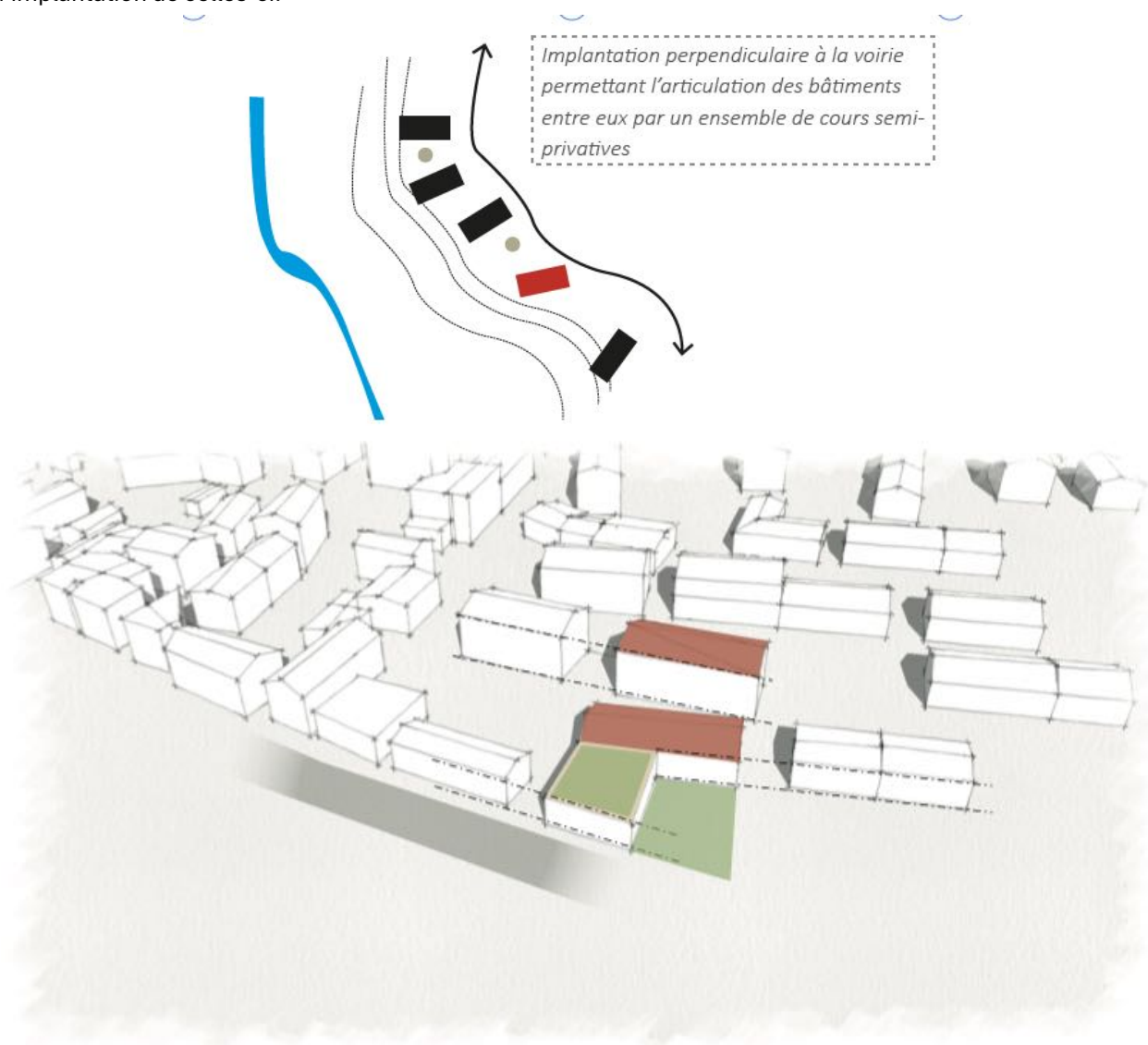
9 / L'INTÉGRATION URBAINE ET LE RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

Objectif 2/ Prendre en compte les logiques d'implantation existantes dans le parti d'aménagement

Orientations à mettre en œuvre

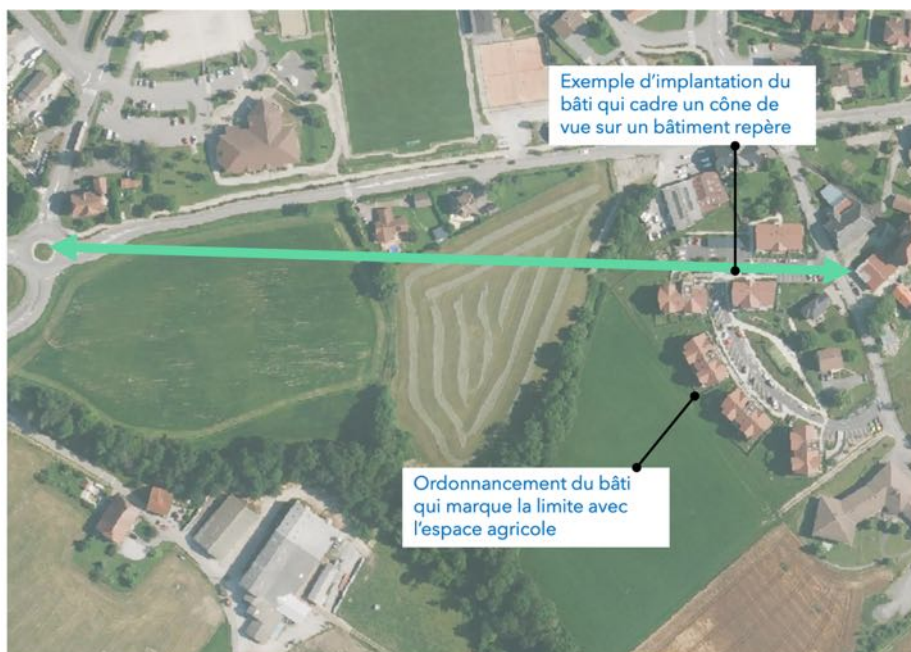
➤ **Assurer la mise en scène du paysage urbain**

Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des logiques d'implantation de celles-ci.



DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

L'implantation des constructions doit permettre de maintenir les vues existantes sur le grand paysage depuis l'espace public, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.



Exemple de prise en compte de cette orientation

➤ **Prendre en compte l'aspect des toitures**

L'aspect des toitures sera pensé en cohérence avec celle des constructions voisines partageant la même destination, en termes de pentes et de teinte.

➤ **Traitement de vis-à-vis dans toutes les opérations**

Dans toutes les opérations, l'implantation des constructions sera conçue pour permettre une gestion efficace des vis-à-vis et l'intimité des espaces privés.



PAYSAGE

9 / L'INTÉGRATION URBAINE ET LE RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

Objectif 3/ Privilégier des formes urbaines simples



Quel que soit le type d'architecture choisi, les volumes doivent être simples en favorisant les volumes compacts plutôt qu'éclatés. La forme d'un nouveau bâtiment dépend de son contexte. Une forme complexe devra être justifiée par un contexte spécifique (nécessité d'adaptation à un terrain en pente ou à une parcelle présentant une géométrie particulière). Les dimensions au sol déterminent les proportions du volume.

Orientations à mettre en œuvre (hors secteurs UA1)

➤ **Être attentif au traitement des rez-de-chaussée de l'habitat collectif en interface avec la voirie :**

- Rapport direct aux espaces ouverts au public pour les activités en rez-de-chaussée, avec des parties logements possibles en façade arrière.
- Sinon :
 - privilégier des rez-de-chaussée surélevés afin de maintenir une privatisation des espaces de vie. Un aspect différencié de la façade du rez-de-chaussée pourra aussi être prévu.
 - Ou afin de gérer la distance entre le logement et le trottoir, et donc les regards extérieurs, il est préconisé de ménager un certain recul, qui peut se transformer en petit espace vert par exemple



Venelle piétonne et végétalisation des rez-de-chaussée permettant de limiter l'exposition aux vues



PAYSAGE

9 / L'INTÉGRATION URBAINE ET LE RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

Objectif 4/ Bien penser les accès depuis le domaine public



Toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère

Orientations à mettre en œuvre

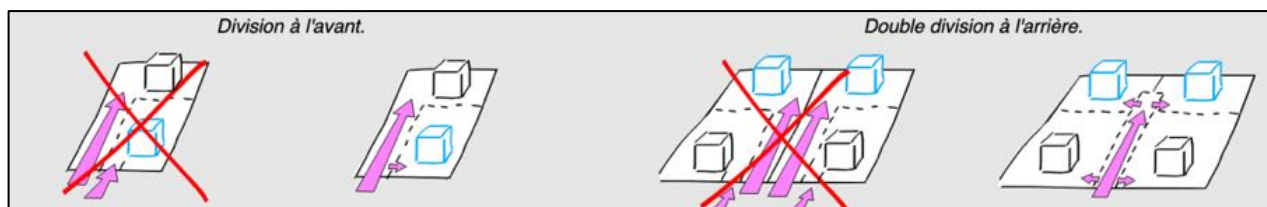
➤ Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :

Privilégier l'implantation de la construction (et plus particulièrement des garages ou aires de stationnement) à proximité de la voie

En cas de division parcellaire, privilégier une mutualisation des accès.

Plutôt que de réaliser des accès contigus, toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :

- d'économiser l'espace sur les parcelles
- de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
- d'éviter la multiplication des bateaux sur les trottoirs qui entraîne un gêne pour le déplacement des piétons et en particulier des personnes à mobilité réduite



Exemples de chemins d'accès trop larges, trop longs et non mutualisés
à éviter

➤ Valoriser les espaces dédiés aux accès :

Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale : pavés, chemins enherbés, sols stabilisés, ...

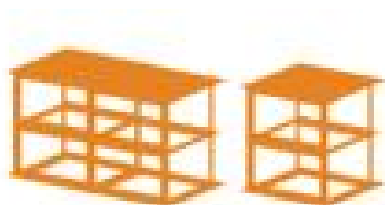
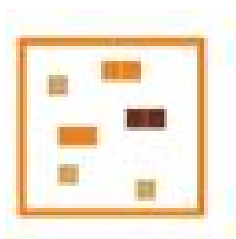


10 / RÉFÉRENCES DE FORMES URBAINES VISÉES

➤ 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).

Habitat intermédiaire (ou semi-collectif)

ÉCHELLE DE DENSITÉ

25-30 logements/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



DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT



*6 logements agglomérés
horizontalement et verticalement
sur dalle de garages implantés
dans la pente.*

*Accès direct aux logements
assurés par des escaliers
extérieurs*



DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

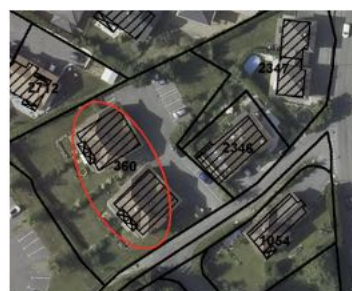
➤ EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / FAIBLE PENTE



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



Accès par coursive



DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT



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

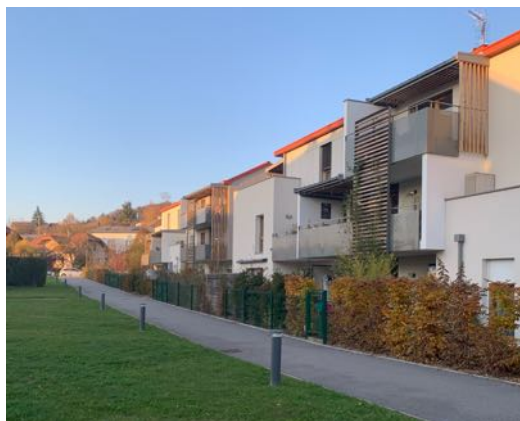
40 logements/ha



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



DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT



*4 logements agrégés horizontalement
et verticalement*

Accès par escaliers extérieurs



Habitat individuel groupé (ou en bande)

ÉCHELLE DE DENSITÉ

25/30 logements/ha



5 logements individuels groupés



Habitat collectif R+1+attique

ÉCHELLE DE DENSITÉ

45 logements/ha



15 logements collectifs en
renouvellement urbain dans un secteur
pavillonnaire :

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



Habitat collectif R+2

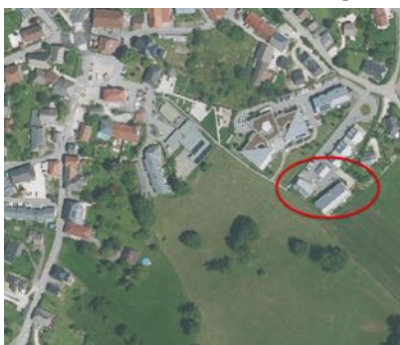
ÉCHELLE DE DENSITÉ

50 logements/ha



14 logements collectifs en confortement
de centre-village

- Foncier de 0,28 ha
- Hauteur : 11m au faitage





LÉGENDE



OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



Constats



Le foncier bâti correspond à un logement vacant depuis de nombreuses années, qui s'est progressivement enrichi. Sa localisation, à proximité des équipements, ainsi que le peu de vis-à-vis, est une opportunité pour la collectivité de développer l'offre en logement dense sur la commune.

Le groupe scolaire existant (au nord de la RD24), présente des problématiques de fonctionnement : les élèves doivent notamment parcourir environ 400 m pour se rendre en mairie pour le service de restauration scolaire. La commune souhaite donc conforter le groupe scolaire pour en améliorer son fonctionnement.

Le site bénéficie d'une très faible déclivité, permettant de limiter les mouvements de terrain.
L'OAP couvre une superficie de 0,55 ha.

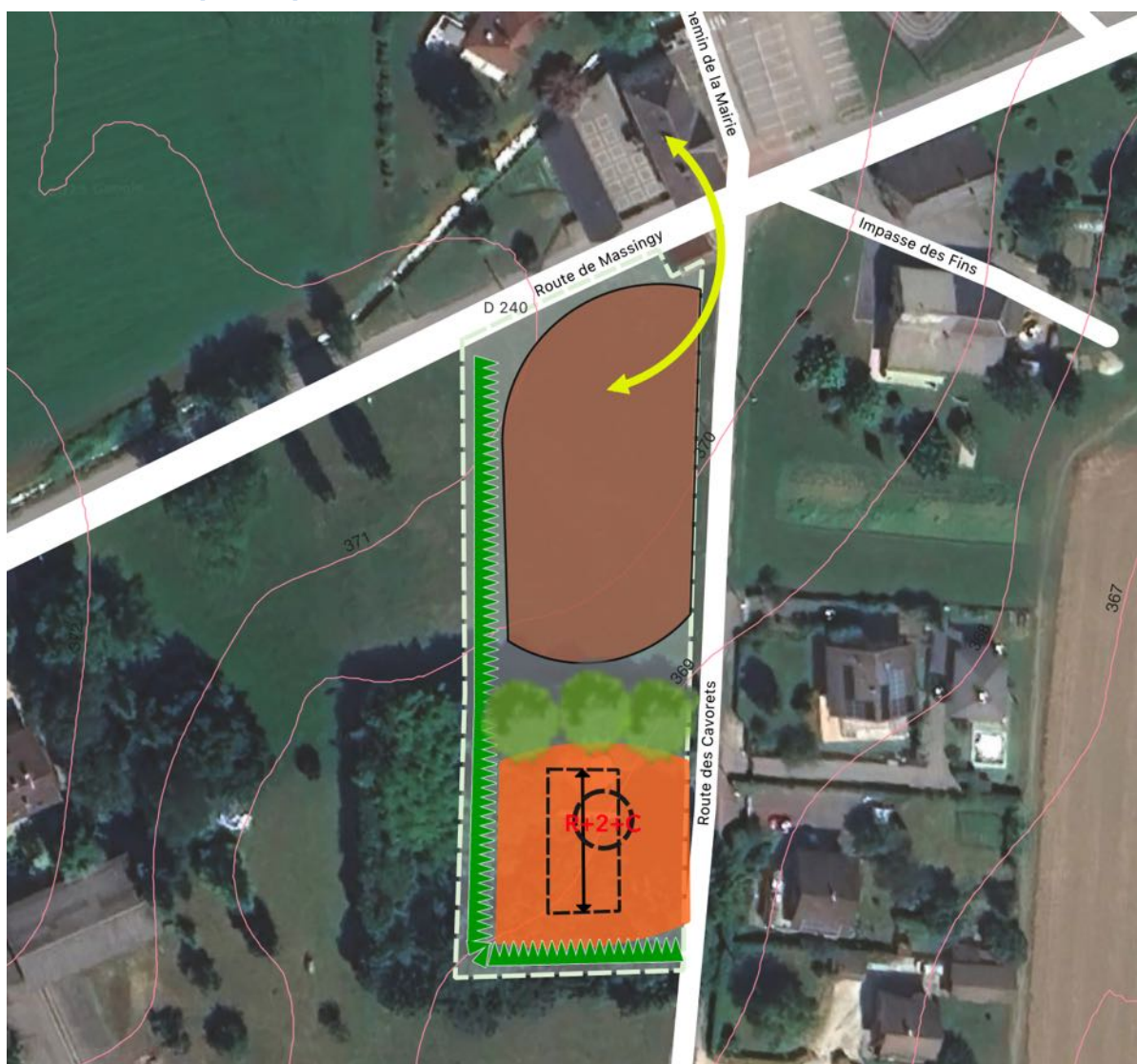
Objectifs

- Conforter le groupe scolaire à proximité du bâtiment existant et éviter ainsi les trajets contraints des élèves sur le réseau viaire communal.
- Renforcer la production de logements sociaux, au plus près des équipements et services

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Non règlementé

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation



- La partie nord de l'OAP sera dédiée au confortement du groupe scolaire, notamment le service de restauration scolaire. Le site pourrait aussi accueillir d'autres surfaces liées au fonctionnement de l'école (par exemple salle de classe, salle de motricité, espace récréatif, ...)



- La programmation de la partie sud devra comporter au minimum 10 logements, pour répondre aux besoins en logements sociaux (emplacement réservé). Ainsi, une démolition de la construction existante sera privilégiée.

Orientations relatives aux formes urbaines



- Les logements seront prévus sous forme de petit collectif R+1+combles ou R+2+combles.



- Le faitage sera parallèle à la route de Cavorets.

Orientations relatives aux mobilités



- Le cheminement piétonnier entre l'école actuelle et les nouveaux équipements sera sécurisé.

Orientations relatives aux espaces libres



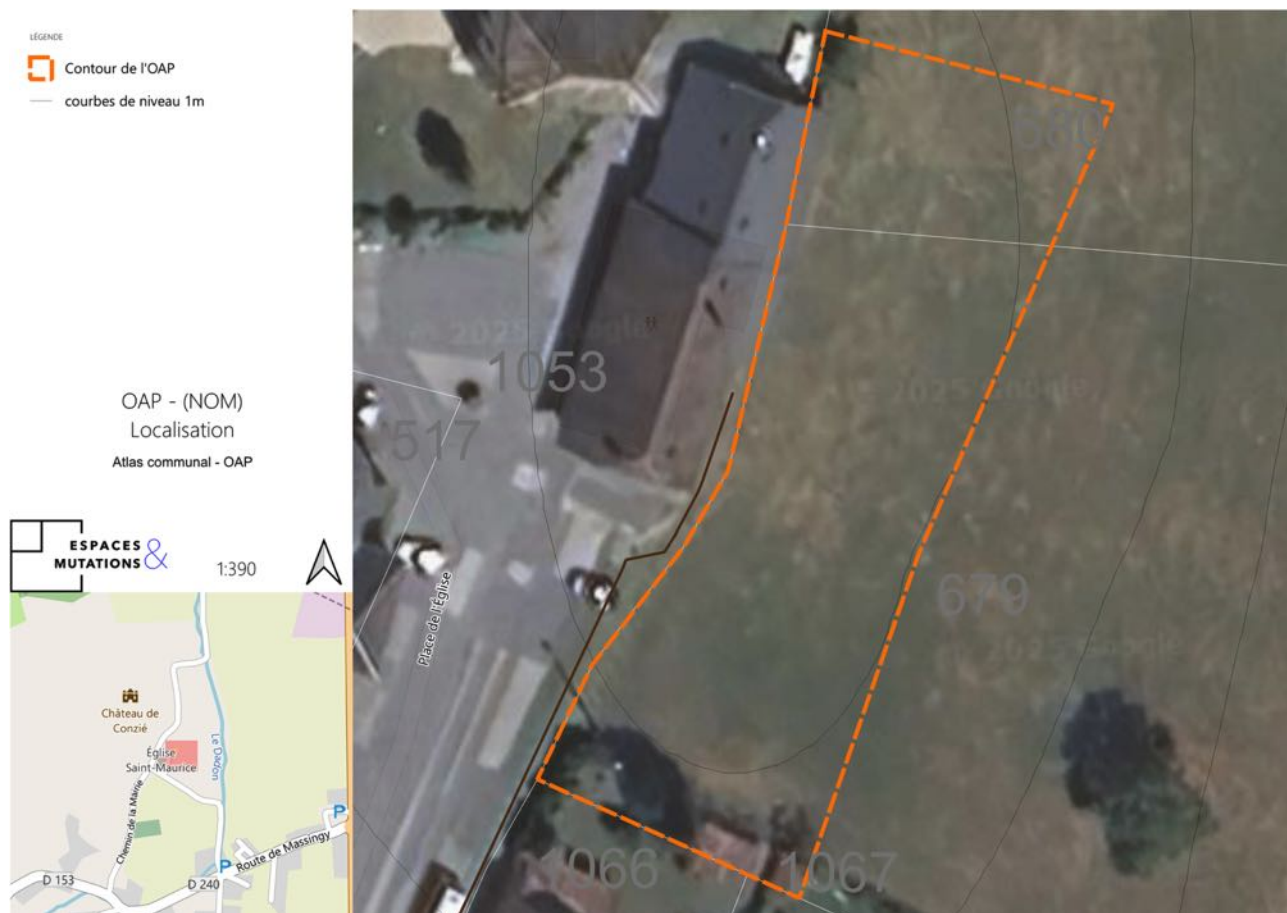
- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué, de telle façon à limiter les conflits d'usage avec l'exploitation agricole à proximité. La constitution d'une haie vive de haute ou moyenne fûtée peut être recherchée, afin de limiter l'impact visuel de la volumétrie d'habitat collectif. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».



- Une partie des arbres existants pourront être conservés pour marquer l'interface entre les logements et les équipements.

OAP sectorielle n°2 / Secteur Mairie / Foncier en extension

Localisation



Constats

L'Église, la Mairie et la salle des fêtes sont isolées du cœur du village. Ainsi, le secteur est adapté pour le confortement de la salle des fêtes, activité pouvant générer des nuisances, notamment sonores.

Le site bénéficie d'une très faible déclivité, permettant de limiter les mouvements de terrain.

L'OAP couvre une superficie de 0,14 ha.

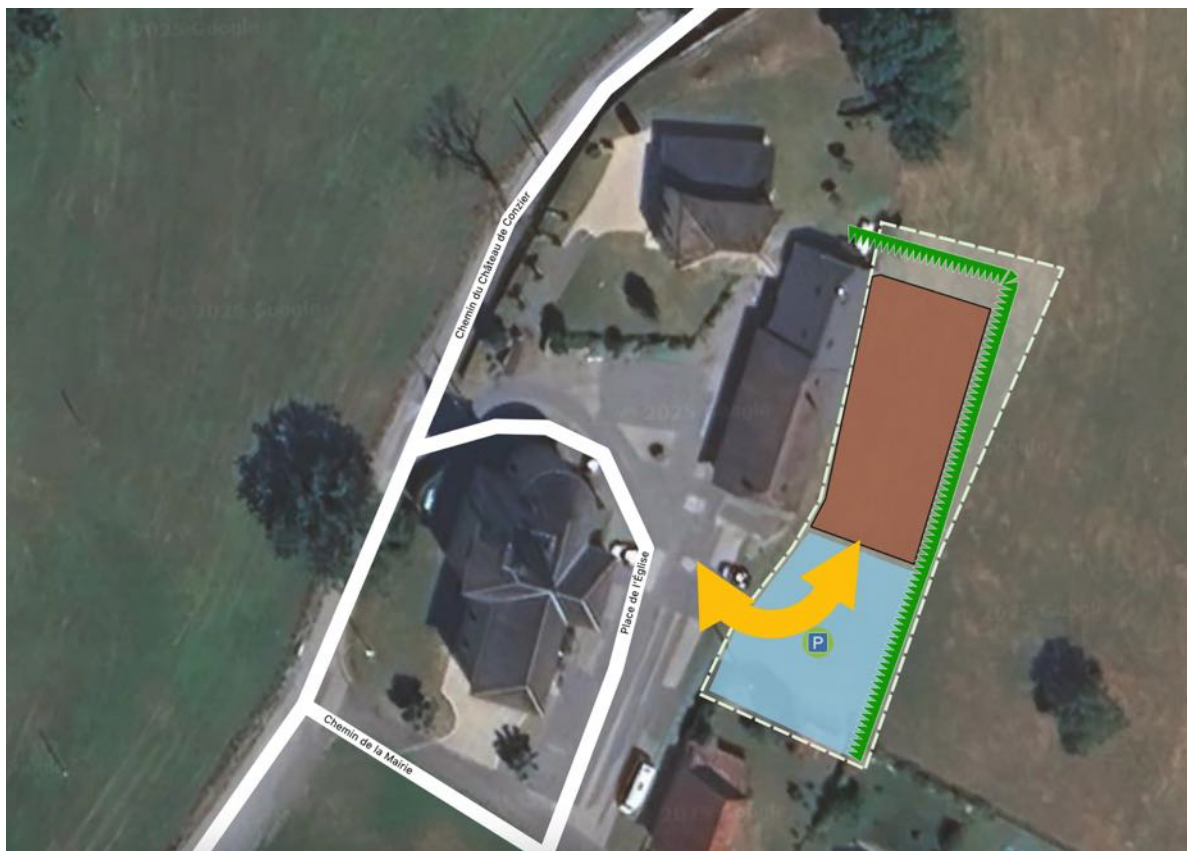
Objectifs

- Conforter les équipements municipaux du secteur (stationnement, extension de la salle des fêtes).

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Non règlementé

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation



- La partie nord de l'OAP sera dédiée à l'extension de la salle des fêtes existante.

Orientations relatives aux mobilités



- Les cheminements piétonniers seront sécurisés à l'échelle de la polarité d'équipement



- Le futur parking sera paysager et réalisé en matériaux et procédés perméables.

Orientations relatives aux espaces libres



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué, de telle façon à limiter les conflits d'usage avec l'exploitation agricole à proximité. La constitution d'une haie vive de haute ou moyenne fûtée peut être recherchée. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

 Contour de l'OAP

OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation

LEGENDE
 Contour de l'OAP
 Réseaux eaux potables
 courbes de niveau 1m

OAP - (NOM)
Localisation



Constats



Le foncier bâti correspond à une ancienne exploitation agricole implantée au cœur du village, dont le fonctionnement était contraint du fait de sa localisation.

Le bâti a aujourd'hui perdu son usage agricole. Sa localisation, à proximité des équipements, ainsi que le peu de vis-à-vis, est une opportunité pour la collectivité de développer l'offre en logement dense sur la commune.



Le bâti existant ainsi que le mur en pierre donnant sur la route de la Croix Blanche présentent un intérêt dans la structuration urbaine. Toutefois, seul le bâtiment sur la frange Est peut faire l'objet d'une réhabilitation. Le corps de ferme voisin ne présente pas une structure adaptée et sa déconstruction sera à privilégier.

Le site présente une pente est-ouest. Il comprend un ancien réservoir qui n'est plus utilisé aujourd'hui.

Le site est aussi idéalement placé à proximité de la place de l'Église (espace public, équipements) et d'une future aire de stationnement à proximité du cimetière. Une aire de mobilité (pour le covoiturage notamment) est aussi prévue.

Surface : 0,68 ha

Objectifs

- Tirer parti de la proximité du cœur de village, de ses espaces publics et de ces équipements pour conforter les espaces de déambulations et les services de proximité.
- Valoriser le patrimoine bâti vernaculaire
- Renforcer la production de logements sociaux, au plus près des équipements et services

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

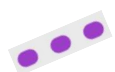
Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation



- Les constructions neuves devront privilégier l'habitat collectif.



- Au minimum un rez-de-chaussée commercial ou de service sera prévu en interface avec la promenade piétonne (localisation indicative sur le schéma)



- La conservation et la réhabilitation de l'ancien corps de ferme en limite est du site sera à privilégier (environ 4 logements à titre indicatif)



- **Programmation : environ 35 à 40 logements sont attendus, ainsi qu'un local à destination « commerces et services ».**

Orientations relatives aux formes urbaines



- Les logements seront prévus sous forme de petit collectif.
→ *Rappel du règlement : la hauteur autorisée est de R+1+combles.*



- Pour les bâtiments en limite de la promenade/espace public, le faitage sera perpendiculaire à la route de la Croix Blanche



- Principe d'implantation du bâti à titre indicatif
- Bâtiment pouvant être déconstruit dans le cadre du projet



Orientations relatives aux mobilités



- Le cheminement piétonnier sera prévu en interface avec la route de la Croix Blanche (promenade piétonne) et la route des Vernet.



- Une voie de desserte principale sera réalisée pour desservir les constructions.
- Aucun accès carrossable sur la route des Vernets ne sera prévu, au regard du profil de la voie et

des mouvements de sols qui seraient rendus nécessaires.



- Le projet devra prendre en compte les accès agricoles au sud du site. A défaut de solution alternative, un accès devra être assuré depuis le site de l'OAP.

Orientations relatives aux espaces libres



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. La constitution d'une haie vive peut être recherchée. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

- Une promenade piétonne ouverte au public, véritable espace public, sera prévue en interface avec la route de la Croix Blanche. Cette promenade paysagée valorisera le calvaire ainsi que le mur existant. Cette promenade permettra de conserver les vues sur le grand paysage



- Une partie des arbres fruitiers existants le long de la route de la Croix Blanche sera conservé et valorisée dans le cadre de la promenade paysagée



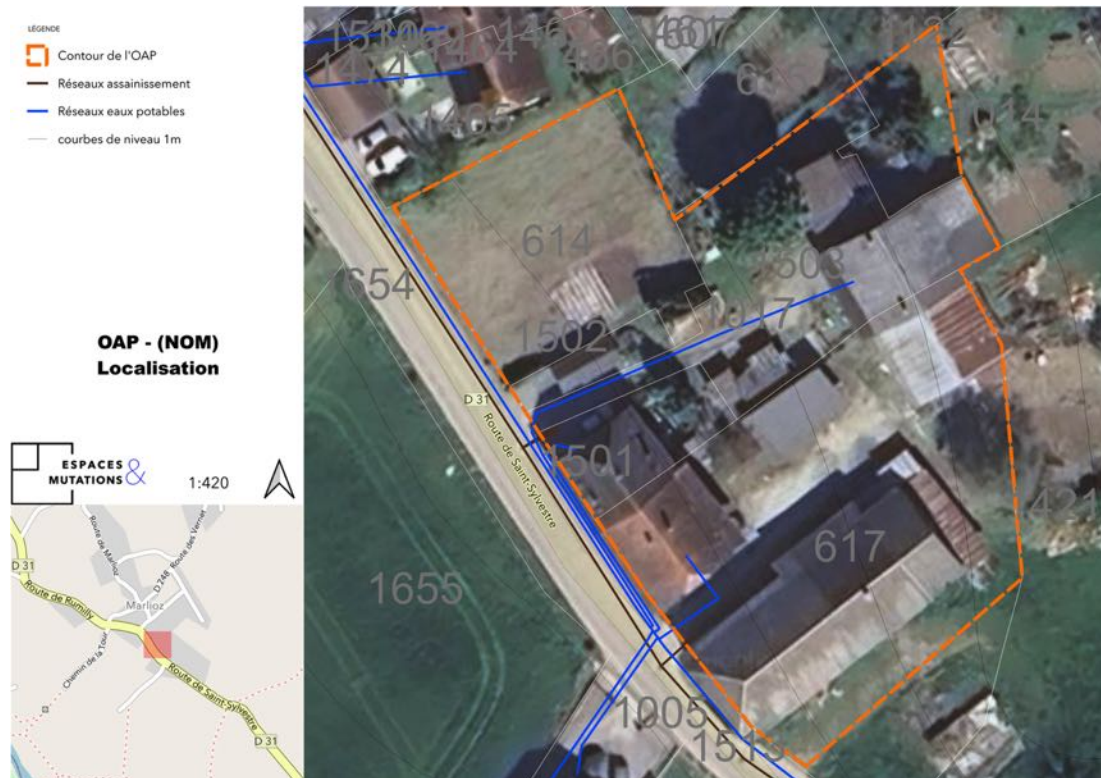
- Une perméabilité paysagère structurante sera prévue au cœur du projet, de telle façon à maintenir et à mettre en scène le cône de vue sur le Grand paysage (Rumilly et Clergeon).



- Le sens d'implantation du bâti sera prévu de telle façon à accompagner le cône de vue.

OAP sectorielle n°2 / Marlioz / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Ce foncier bâti se situe en entrée du hameau de Marlioz. Les gros corps de ferme forment un effet porte et sont des marqueurs de l'histoire vernaculaire des lieux. Ils sont donc à conserver et à mettre en valeur.

Ce secteur est relativement plat, permettant ainsi une densification.

Superficie : 0,35 ha



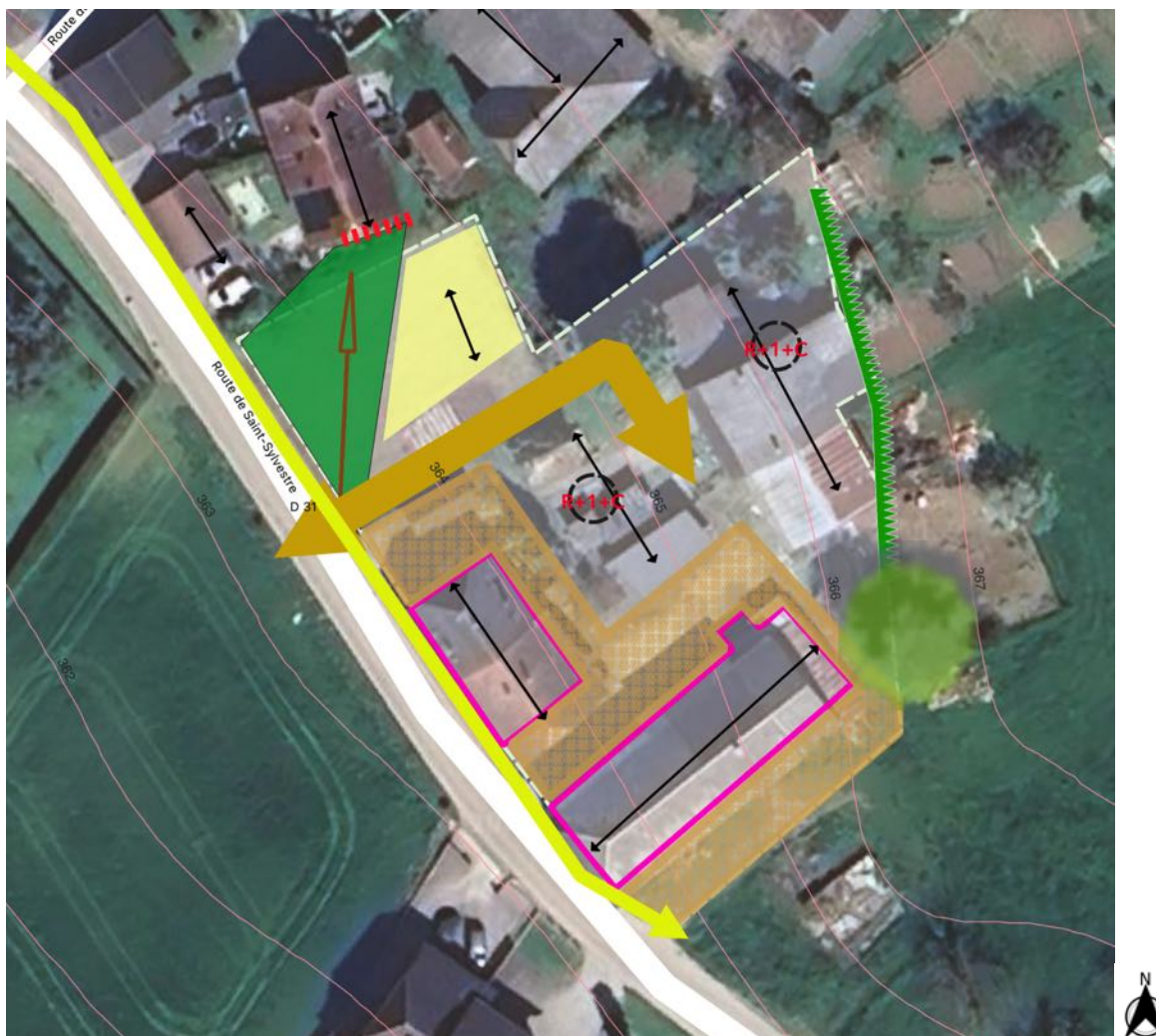
Objectifs

- Valoriser le patrimoine bâti vernaculaire
- Optimiser le foncier déjà artificialisé

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Non règlementé

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation



- Environ 12 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.
- Les anciens corps de ferme repérés au règlement graphique seront conservés et réhabilités.
- En dehors des volume protégés, une reconstruction, une extension ou une surélévation des bâtiments existants restent possibles

Orientations relatives aux formes urbaines

- En dehors de la réhabilitation des anciens corps de ferme, les volumétries seront de forme individuelle ou intermédiaire.
→ *Rappel du règlement : la hauteur autorisée est de R+1+combles.*



Principe d'implantation du bâti (à titre indicatif)

Orientations relatives aux mobilités



- Cheminement piétonnier le long de la route de Saint-Sylvestre (à titre indicatif)
Un accès unique au périmètre de l'OAP sera privilégié depuis la route de Saint-Sylvestre. En cas d'impossibilité, les accès devront être contigus.

Orientations relatives aux espaces libres



- Les abords des bâtiments patrimoniaux seront valorisés pour mettre en scène le bâti (maintien des ouvertures paysagères).



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra notamment de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».
- Les arbres de haute tige en interface avec la zone agricole seront conservés.



ÉTERCY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES

Commune de
ETERCY

Atlas communal - OAP

LÉGENDE

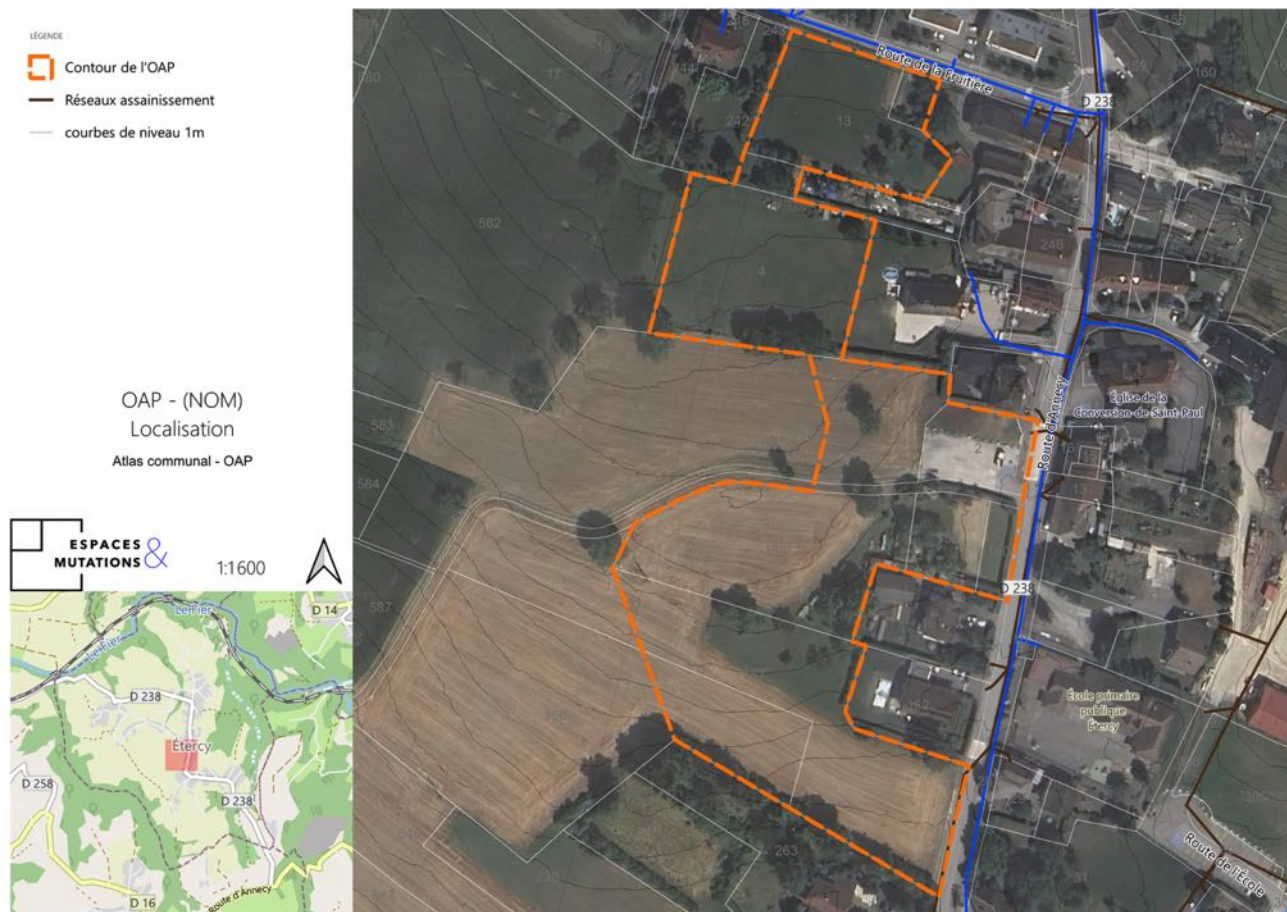
 Contour de l'OAP

1:11 000



OAP sectorielle n°1 / Centre-village - phase 1 / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le centre-village s'est constitué avec une logique linéaire, de part et d'autre des épine dorsales principales (route d'Annecy, route de Fruitière, ...). Il ne s'agit toutefois pas d'un village-rue et la traversée du village laisse encore de belles ouvertures sur le Grand paysage.

La partie de la route d'Annecy au Nord de la Mairie présente une forte pente. L'aménagement de la partie nord est l'opportunité de retrouver un parcours piéton plus confortable en direction des équipements publics du Chef-lieu. De manière générale, ce site présente une faible déclivité par rapport aux autres secteurs de la commune. Ponctuellement, la déclivité plus importante est l'opportunité pour intégrer au mieux l'habitat collectif dans la silhouette communale.

L'aménagement de ce site est l'opportunité de rompre avec cette urbanisation linéaire est de conforter la production de logements au plus près des services et équipements (arrêt J'Y Bus, école, équipements sportifs, ...).

À noter aussi la présence d'un chemin agricole à prendre en compte dans l'aménagement.

Superficie : 2,20 ha (dont 2 ha sur des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers)

Objectifs

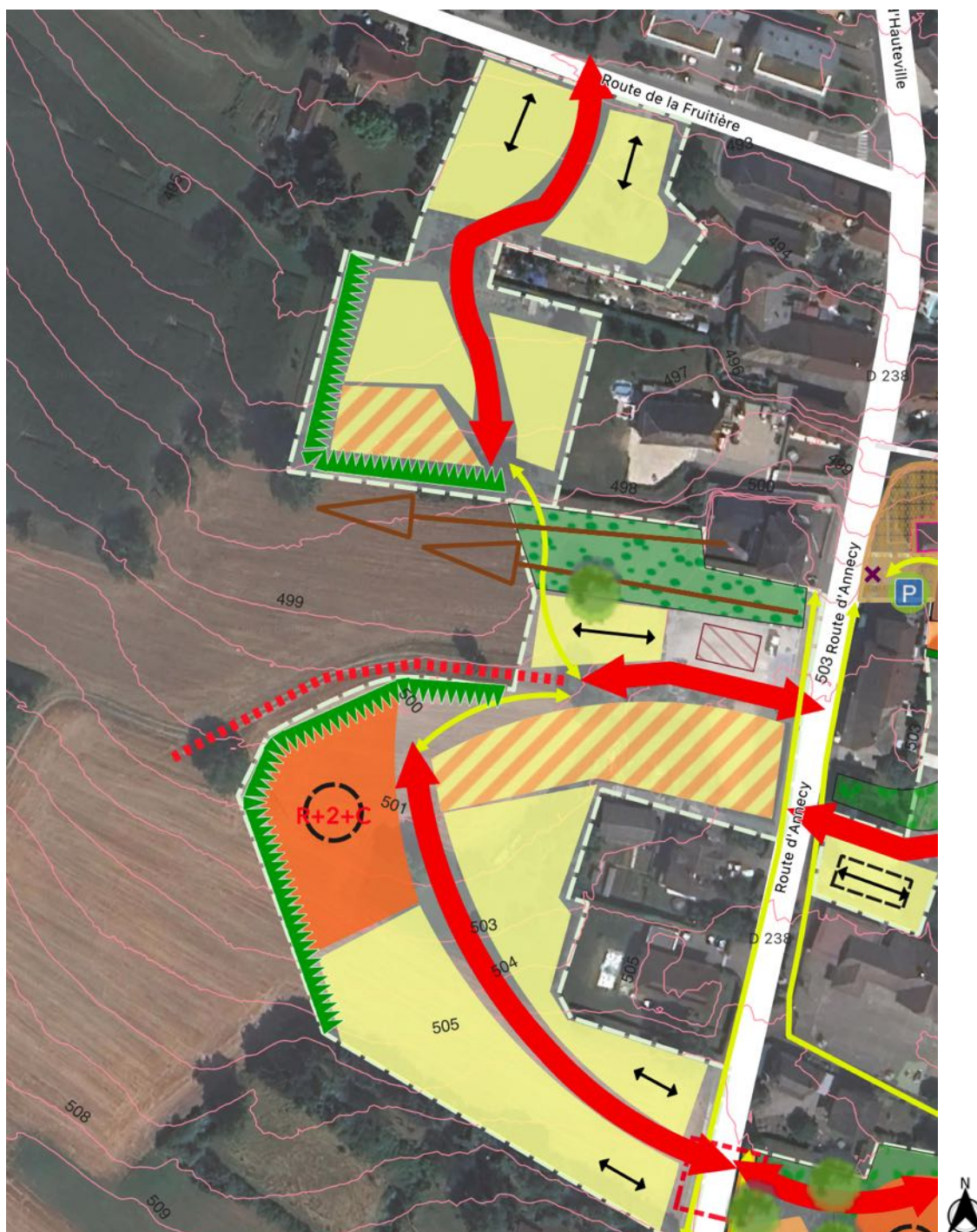
- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels

- Développer l'offre en logement social
- Promouvoir une mixité fonctionnelle et améliorer les parcours piétons

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



➤ **Secteur accessible depuis la route de la Fruitière :**



➤ Une majorité d'habitat individuel dense sera à privilégier. Il conviendra de veiller à l'intégration urbaine des futures constructions en reprenant notamment les sens de faitage du bâti existant limitrophe.

➤ Toutefois, un volume d'habitat intermédiaire sera exigé en interface avec l'espace agricole au Sud, pour cadrer le cône de vue à maintenir depuis l'espace agricole et marquer la limite du centre-village vis-à-vis des espaces agricoles



➤ **Secteur accessible depuis la route d'Annecy :**



➤ Habitat individuel dense à prévoir en majorité sur la partie Sud

➤ Habitat intermédiaire en partie Nord



➤ Habitat de type Petit collectif en limite Ouest, en interface avec la zone agricole, pour cadrer les cônes de vue, pour travailler l'interface paysagère et assurer la lisibilité de la centralité urbaine

➤ **Programmation : environ 60 logements dont 12 % minimum de logement social.**



➤ *Hors OAP (secteur UA2) pour info : un volume pouvant accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements en étage(s) sera aussi prévu sur le parking de la mairie.*

Orientations relatives aux mobilités



➤ Principe de desserte depuis le domaine public existant. Pour chacune des voies, une impasse sera privilégiée pour les véhicules afin de limiter les flux de circulations, mais des continuités modes actifs seront assurées.



➤ Le projet devra maintenir les accès agricoles au sud du site.



➤ Une continuité piétonne sera assurée entre la route de la Fruitière et la route d'Annecy.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



➤ Un espace ouvert sera maintenu depuis la route d'Annecy pour accompagner les cônes de vue : espaces verts, parking public, ...



- Possibilité de prévoir à l'aval une zone de constructibilité horizontale (habitat individuel groupé) compatible avec le caractère ouvert du paysage Cette construction devra présenter un sens de faitage perpendiculaire à la route d'Annecy pour limiter son impact visuel.



Principe d'implantation du bâti (à titre indicatif) au niveau des accroches avec la route de la Fruitière et la route d'Annecy. Les bâtiments devront présenter leur plus petit linéaire donnant sur cet axe afin de limiter les nuisances pour les futurs logements.



➤ La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

OAP sectorielle n°2 / Centre-village - phase 2 / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats

Cette « dent creuse » partiellement bâtie est située sur un secteur stratégique, au contact du groupe scolaire, de équipements sportifs et de la future salle communale.

Cette localisation, ainsi que la faible déclivité du site, est une opportunité de développer de l'habitat dense. L'accès sur la route d'Annecy est toutefois à sécuriser (virage avec visibilité limitée).

Superficie : 0,38 ha

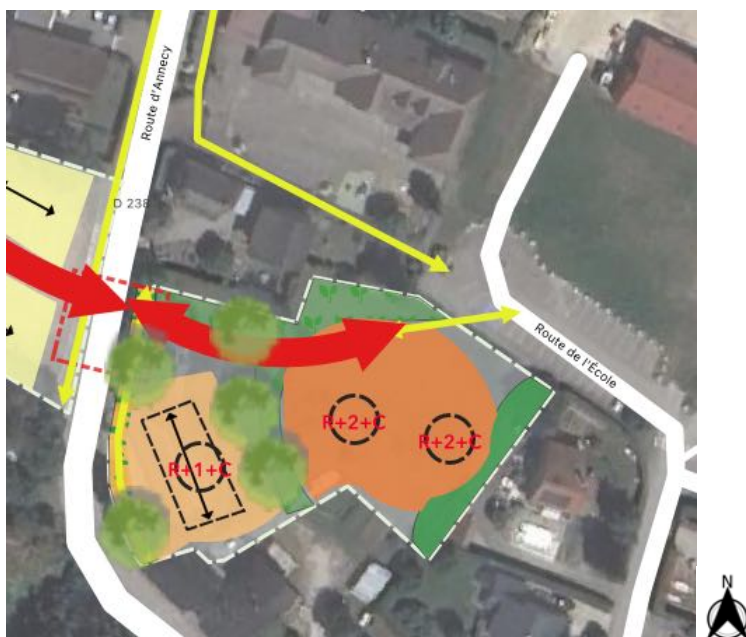
Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Sécuriser l'accès sur la route d'Annecy
- Renforcer le maillage modes actifs vers le groupe scolaire

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif sur la partie non bâtie du site



- Le bâtiment existant sera soit conservé soit pourra faire l'objet d'une démolition reconstruction. Dans ce cas, l'implantation pourra s'inspirer de celle du bâtiment existant, et la hauteur du bâti sera inférieure à celle des autres bâtiments collectifs de l'OAP, afin s'assurer un épannelage progressif et de conserver la même silhouette urbaine le long de la route d'Annecy (R+1 ou R+1+combles).

- **Programmation : environ 25 logements dont 25 % minimum de logement social.**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès carrossable au site sera prévu de manière préférentielle depuis la route d'Annecy, en privilégiant une voie en impasse pour les véhicules. Aucune connexion carrossable avec la route de l'École ne sera possible.



- Le carrefour avec la route d'Annecy sera sécurisé. Un aménagement cohérent avec l'accès prévu à l'OAP n°1 sera prévu.



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée entre la route d'Annecy et la route de l'École.
- Les parcours piétons le long de la route d'Annecy pourront être confortés.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Une trame verte sera prévue au sein du projet afin d'assurer la bonne intégration des bâtiments collectifs. Le maintien voire la plantation d'arbres de haute tige sera prévu.



- L'interface avec les maisons individuelles limitrophe fera l'objet d'un traitement paysager avec des espaces verts de pleine terre et des plantations, afin de limiter les vis-à-vis.

OAP sectorielle n°3 / Centre-village - renouvellement urbain / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce secteur bâti bénéficie d'un potentiel de densification. Il est localisé au plus près des équipements existants et à venir. A noter la présence de l'ancienne Cure qui accueille aujourd'hui des logements communaux. Son accès est aujourd'hui contraint (accès par la place de l'Église), qui donne un traitement très imperméable avec une forte présence de la voiture sur l'espace public.

Le terrain est relativement plat. A noter aussi la présence d'une exploitation agricole en contre-bas.

Superficie : 0,40 ha

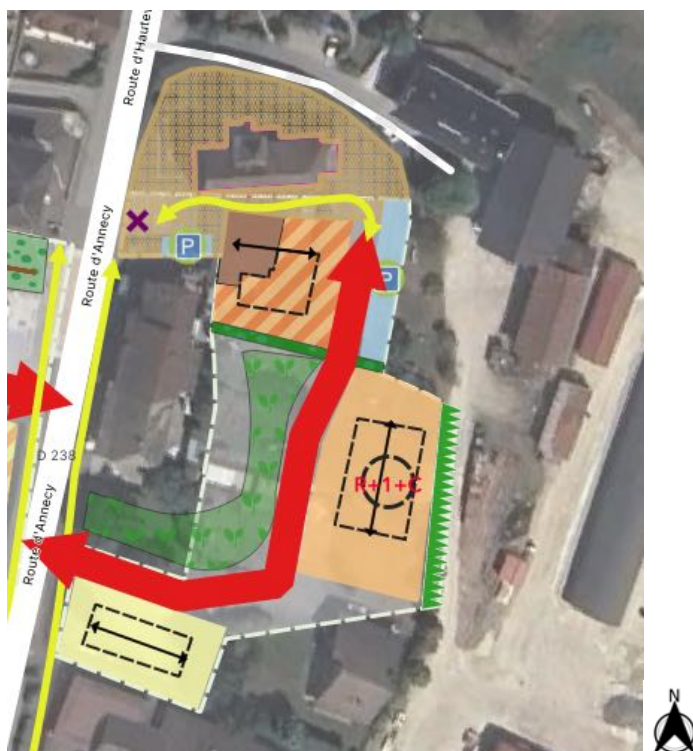
Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements
- Développer l'offre en logement social
- Limiter la présence des voitures sur la place de l'Église.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif sur la partie non bâtie du site
→ Rappel du règlement : la hauteur autorisée est de R+1+combles.



- En interface avec le groupe scolaire, une densité plus faible sera possible, de type individuel groupé.
- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif
- **L'ancienne Cure pourra faire l'objet d'une extension pour conforter le parc de logement aidé sur la commune**
- **Programmation : environ 10 logements en construction neuve et environ 3 à 4 logements avec l'extension de la Cure**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès aux constructions sera assuré depuis une voirie unique raccordée à la route d'Annecy depuis l'accès existant au sud du périmètre. Cette voirie sera aménagée de telle façon à être en capacité de desservir aussi le terrain de l'ancienne Cure. **Toutefois, cela ne conditionne pas réaménagement du bâtiment.**

Nota : ce nouvel accès pourra permettre à terme de supprimer l'accès existant depuis la place de l'Église et de permettre un réaménagement global de cet espace public, permettant aussi de valoriser l'Église. Cette suppression de l'accès actuel reste toutefois éventuel et ne conditionne pas la réalisation du programme de l'OAP.



- Les aires de stationnement en aérien feront l'objet d'un traitement paysager (confort climatique)



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée entre la place de l'Église et la future voie
- Les parcours piétons le long de la route d'Annecy pourront être confortés.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Une trame verte sera prévue en interface avec le bâtiment traditionnel existant le long de la route d'Annecy, afin de le mettre en valeur.



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

OAP sectorielle n°4 / route des Frasses / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats

Cette « dent creuse » est à environ 700 m des équipements du Chef-lieu avec une déclivité importante, qui n'est pas favorable aux déplacements en modes actifs. Ainsi, la densité cible sera à adapter à ce constat.

Le site présente une pente ascendante régulière dans le sens nord-sud. Un front bâti constitué d'ancien corps de ferme se dessine en limite sud du site.

A noter aussi la présence d'une plaque commémorative en lien avec le devoir de mémoire contre le local communal.

Superficie : 0,22 ha

Objectifs

- Assurer une densification adaptée au sein de l'enveloppe urbaine.
- Assurer la greffe avec l'habitat traditionnel limitrophe.
- Conforter l'espace public

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat individuel groupé souhaité sur la totalité du site. Une part d'habitat individuel pur sera autorisée à la marge.
- Les volumes bâtis en limite sud devront rechercher un sens de faitage s'inspirant des implantations observées sur le front bâti limitrophe. En limite ouest, le bâti devra présenter des volumes accolés et intégrés dans la pente : des décrochés seront prévus pour épouser au mieux le terrain naturel.



exemple à titre illustratif

- **Programmation : environ 5 logements**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès carrossable au site sera prévu de manière préférentielle depuis la route du Vieux Pont, en privilégiant une voie en impasse pour les véhicules. Aucune connexion carrossable avec la route des Frasses ne sera possible.
- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée entre la future voie de desserte interne et la route des Frasses.
- Les parcours piétons le long du domaine public pourront être confortés.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Le boisement existant le long de la route du Vieux Pont seront en majorité conservés.



- L'interface avec l'habitat traditionnel fera l'objet d'un traitement paysager ouvert et assurant des reculs permettant de valoriser leurs abords.



- Un espace vert collectif sera prévu en interface avec la route des Frasses. Il pourra être support d'un espace de valoriser du lieu de mémoire.



- Les murets existants le long de la route des Frasses seront conservés et participeront à la valorisation de l'espace collectif.

OAP sectorielle n°5 / route de Crêt Dieu / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce foncier déjà bâti est aujourd'hui vacant. Ces anciens corps de ferme présentent des volumes généreux, à proximité du cœur du Chef-lieu.

La réalisation d'un programme immobilier à l'aval a permis de constituer un réseau de cheminements piétonniers pour rejoindre les équipements.

Toutefois, ce site présente une déclivité importante, nécessitant des réponses adaptées en terme de formes urbaines, afin d'éviter des points focaux qui viendraient brouiller la lecture paysagère de cette frange urbaine du village.

Superficie : 0,45 ha

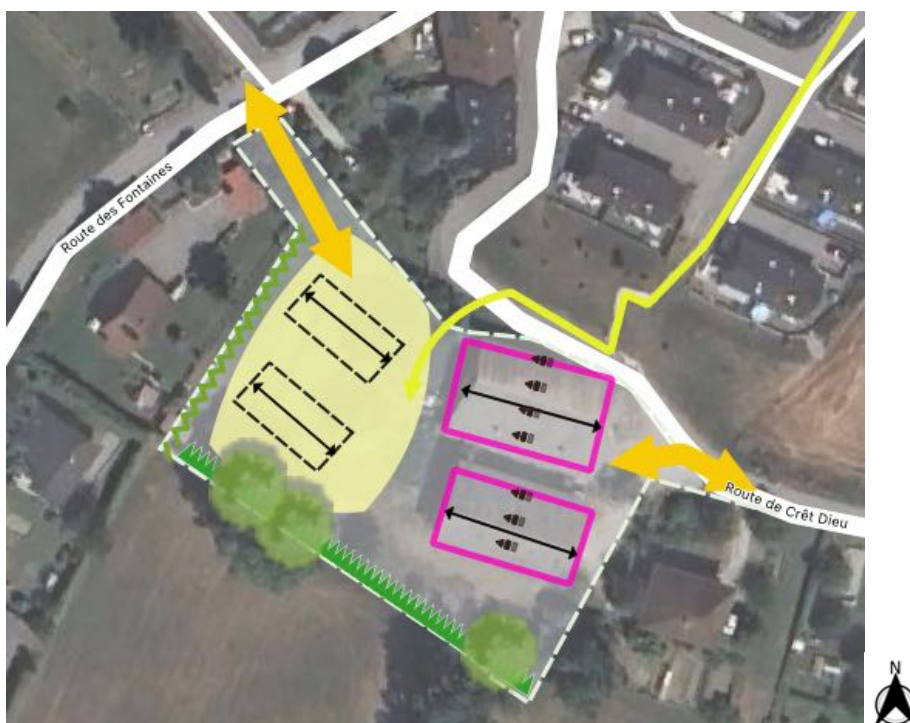
Objectifs

- Valoriser les anciens corps de ferme
- Assurer une densification adaptée au sein de l'enveloppe urbaine.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat individuel groupé souhaité en construction neuve, à l'aval du site. Une part d'habitat individuel pur sera autorisée à la marge.
- Les volumes bâtis devront présenter des volumes accolés et intégrés dans la pente : des décrochés seront prévus pour épouser au mieux le terrain naturel.



exemple à titre illustratif

- **Programmation : environ 4 logements**



- Les anciens corps de ferme seront prioritairement réhabilités. En cas de problème structurels, une démolition-reconstruction sera possible
- **Programmation : environ 8 logements**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès carrossable depuis la route de Crêt Dieu aux anciens corps de ferme sera maintenu.
- L'accès aux maisons groupées sera assuré depuis la route des Fontaines.
- Une continuité piétonne sera prévue vers le cheminement existant à l'aval de la route de Crêt Dieu.
- Les parcours piétons le long du domaine public pourront être confortés.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Les arbres de haute tige existant en limite avec l'espace agricole seront maintenus.

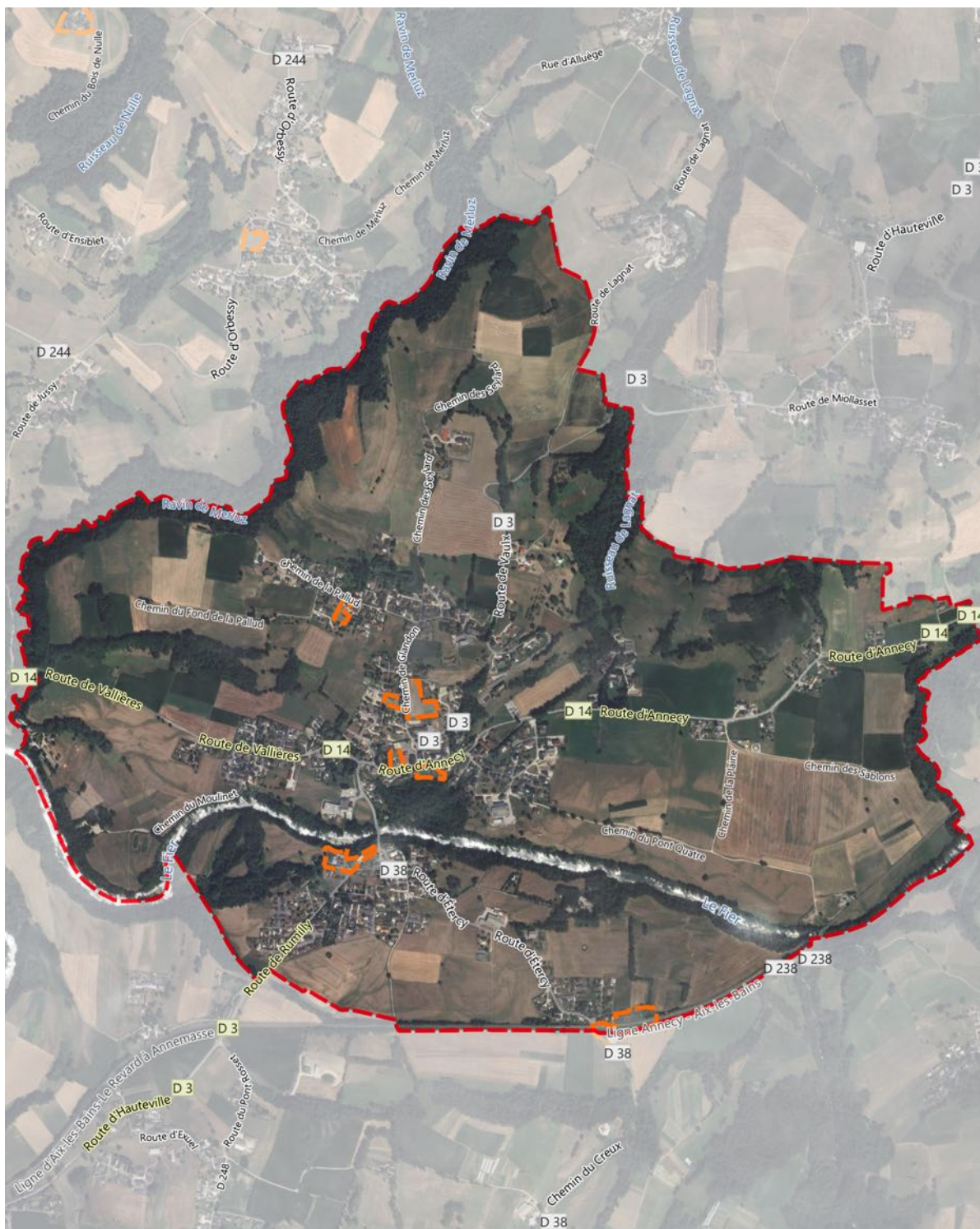


- L'interface avec l'habitat individuel à l'aval fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi e se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

HAUTEVILLE-SUR-FIER / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
HAUTEVILLE-SUR-FIER

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



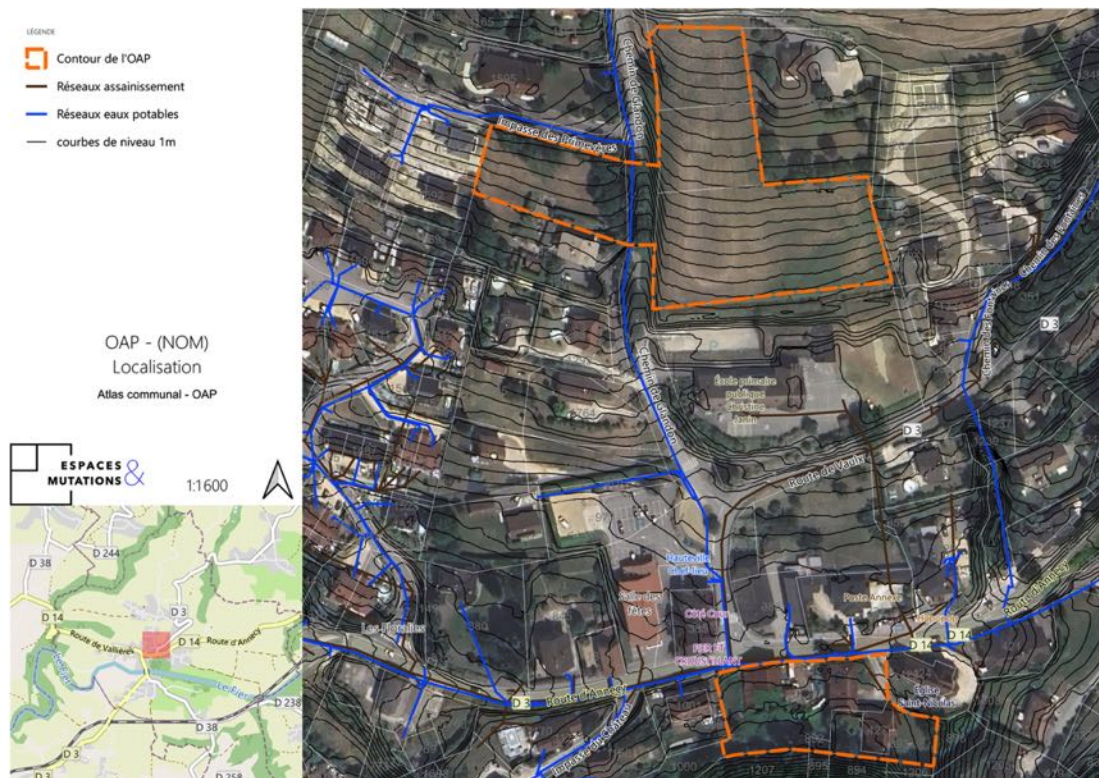
Contour de l'OAP

1:15 000



OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



Constats

Cette OAP multisite est au cœur du Chef-lieu, lui-même perché en amont du Fier.

A noter la présence au sud des ruines de l'ancien château des Comtes de Genève, faisant l'objet d'un projet de valorisation



Superficie :

- Secteur nord : 1 ha
- Secteur sud : 0,35 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Promouvoir une mixité fonctionnelle
- Renforcer le maillage continuités piétonnes entre les équipements publics
- Permettre l'extension du groupe scolaire
- Renforcer les espaces publics
- Valoriser l'accessibilité au site des ruines depuis les espaces publics du cœur du Chef-lieu.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Pour chaque zone 1AU : opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de chaque zone 1AU.
- Pour les zones urbaines : sans objet

Schéma de principe (secteur nord)



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat individuel groupé et/ou intermédiaire souhaité en construction neuve.
- **Programmation : environ 15 logements, dont 30% de logement social**



- Secteur d'extension des équipements communaux.

Orientations relatives aux mobilités



- Pour la zone 1AU à l'Est du chemin du Gandon, favoriser la création d'un seul accès sur ce chemin. Un aménagement cohérent avec l'accès existant pour la partie Ouest sera prévu.
- Une continuité piétonne sera prévue entre la zone 1AUE et les équipements existants, jusqu'à la place de l'Église.
- Les parcours piétons le long du chemin du Gandon devront être confortés.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Sur le secteur ouest du chemin du Glandon, l'interface avec l'habitat individuel à l'aval fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.

Schéma de principe (secteur sud)



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



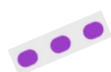
- Habitat collectif en construction neuve, s'inspirant de la typologie vernaculaire.



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif. En tout état de cause, l'implantation du bâti sera prévue de telle façon à maintenir une ouverture sur le grand Paysage depuis la route d'Annecy.



- Démolition du bâtiment existant à privilégier pour conforter l'espace public (place de l'Église). L'ancienne Cure pourra aussi faire l'objet d'une démolition en vue de la réalisation du programme de l'OAP.



- **Programmation :**
 - **environ 28 logements dont 40% de logements sociaux.**
 - **Pour le bâtiment donnant sur l'espace public, un rez-de-chaussée dédié aux commerces et services sera prévu.**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès aux constructions sera assuré depuis une voirie unique raccordée à la route d'Annecy. Le carrefour avec la route de Vaulx sera à sécuriser.



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée en direction de la butte du Château et en direction des rives du Fier.



- Un accès sera maintenu en direction de la butte du Château, depuis la nouvelle voie à créer.



- Les aires de stationnement en aérien feront l'objet d'un traitement paysager (confort climatique)

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- L'interface avec la butte du Château fera l'objet d'un traitement paysager marqué avec maintien d'un caractère boisé.



- L'Église sera valorisée.



- Un espace public confortable, support des mobilités actives, sera prévu en interface avec la route d'Annecy.



- La place de l'Église sera requalifiée en véritable espace public (dont possibilité de stationnement), valorisant l'implantation existante de l'Église, de l'ancienne Cure et de la Mairie en dégageant un cône de vue sur l'Église.



- Une aire de jeux sera prévue au niveau de l'espace public

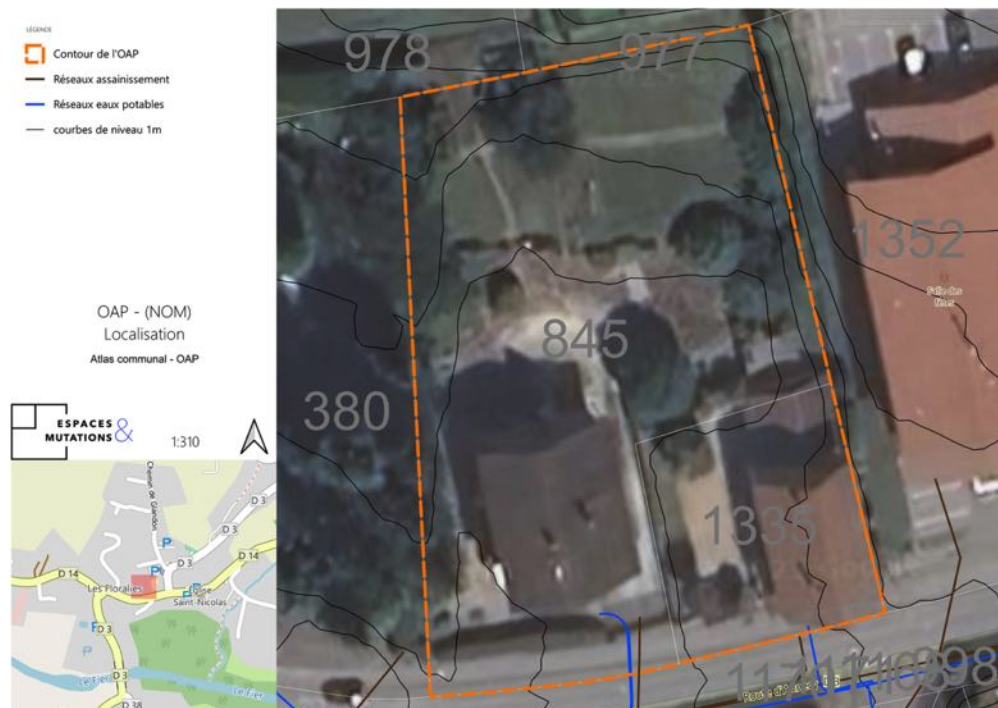
- L'espace public pourra comporter une partie plus végétale en amont, partiellement boisée.



- Les murets existants au niveau de l'espace public seront conservés et pourront être complétés pour tenir compte de la pente.

OAP sectorielle n°2 / Route d'Annecy / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce secteur bâti bénéficie d'un potentiel de densification, dans le prolongement de la centralité urbaine.
Le terrain présente une pente importante. Un cône de vue sur le Grand Paysage existe depuis le parking en amont.

Superficie : 0,20 ha

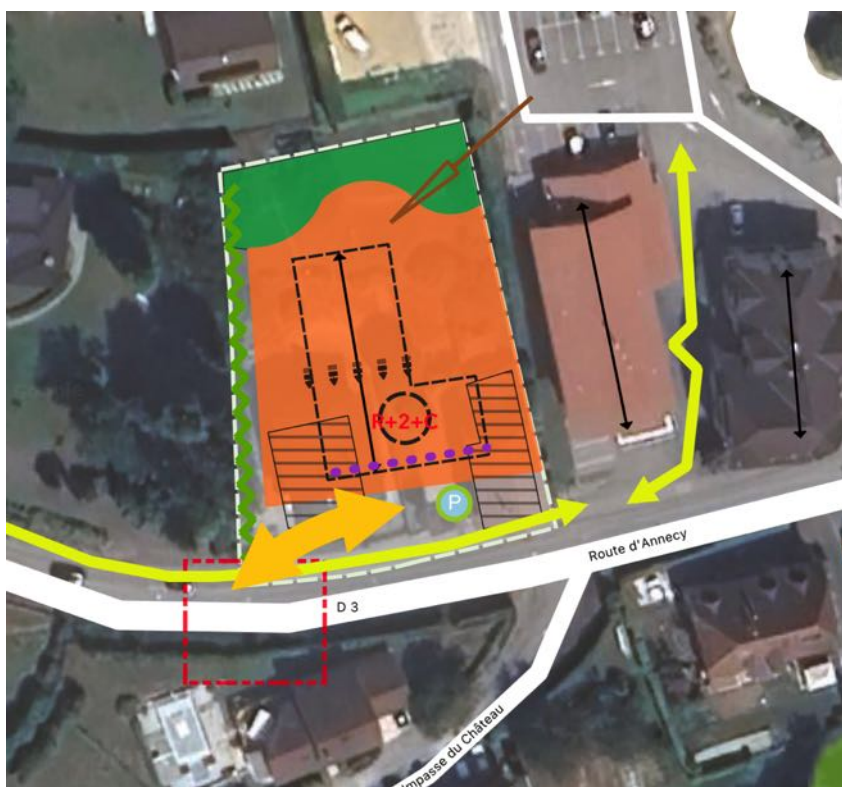
Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements
- Compléter l'offre en commerces et services de proximité, dans la centralité déjà constituée.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



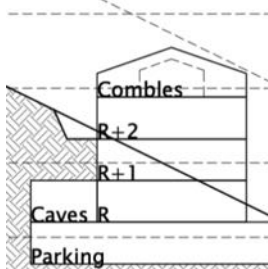
Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif.



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif. En tout état de cause, l'implantation du bâti devra s'inspirer des implantations des bâtiments limitrophe le long de la route d'Annecy (faitage principal perpendiculaire à la route).
- Le bâti devra s'implanter dans la pente, perpendiculaire à la pente, avec une gestion des stationnements à l'aval, engendrant ainsi moins de terrassement.



exemple à titre illustratif



- Cette implantation dans la pente permettra d'avoir une hauteur bâti en amont moins importante qu'en aval et donc de conserver des ouvertures sur le grand paysage depuis le parking en amont.
- Démolition des bâtiments existants à privilégier pour permettre la densification du site



➤ **Programmation :**

- **environ 10 logements, dont 30% de logements sociaux.**
- **Pour la façade en rez-de-chaussée donnant sur la route d'Annecy un ou des locaux dédiés aux commerces et services sera prévu(s).**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès sera assuré depuis une voirie unique raccordée à la route d'Annecy. Le carrefour sera à sécuriser.



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée le long de la route d'Annecy



- Les aires de stationnement en aérien feront l'objet d'un traitement paysager (confort climatique)

Orientations relatives à l'intégration paysagère



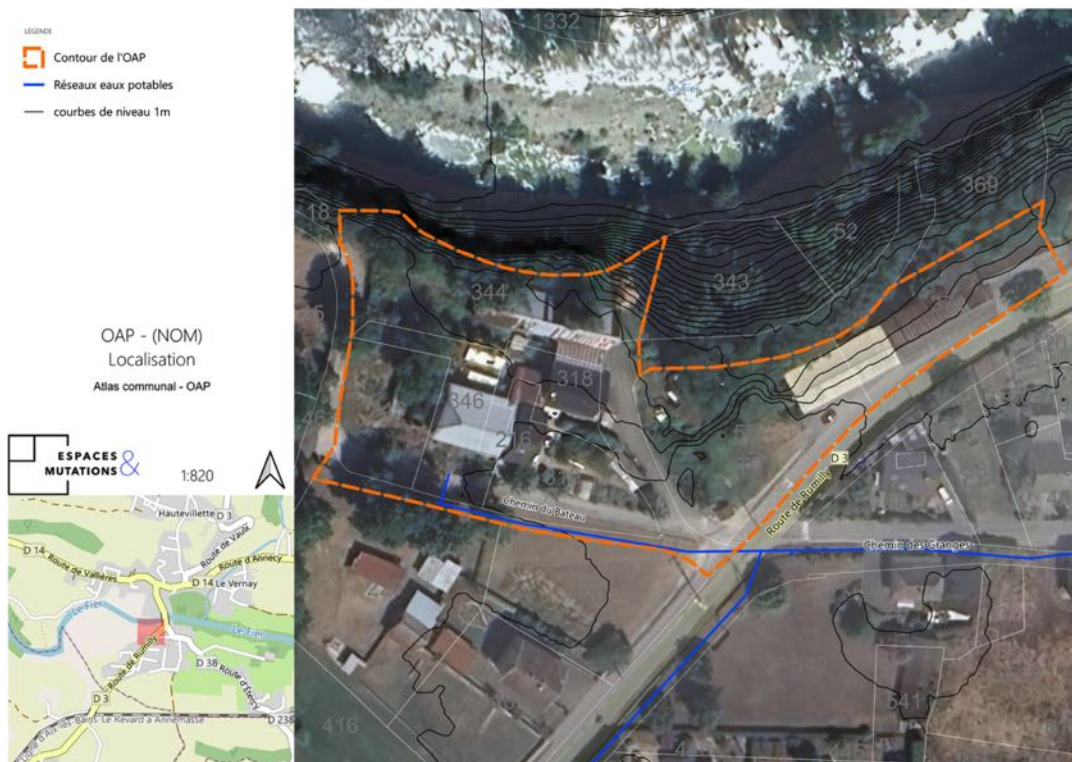
- Sur la frange ouest, l'interface avec l'habitat individuel fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.



- Le fond de parcelle en amont sera maintenu en espace de pleine terre, afin de ne pas fragiliser le cône de vue.

OAP sectorielle n°3 / Champagne / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce secteur bâti présente aujourd'hui une densité faible, malgré un potentiel de densification réel : faible déclivité, desserte par le réseau J'Y Bus et proximité des équipements et services du Chef-lieu (moins de 500 m).

Ce secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif mais un assainissement autonome est possible.

A noter que le site surplombe le Fier et sa ripisylve. La partie pentue est concernée par un aléa fort glissement de terrain.



Superficie : 0,62 ha

Objectifs

- Assurer le renouvellement urbain du site
- Sécuriser les déplacements modes actifs le long de la route de Rumilly
- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Prendre en compte les aléas naturels présents

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif à privilégier en construction neuve sur l'ensemble du site.



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif.



- Démolition des bâtiments existants à privilégier pour permettre la densification du site



- Le bâtiment existant en tête d'îlot (hors partie hangar) depuis le pont sur le Fier sera conservé et valoriser dans le cadre de l'aménagement du site. La réalisation d'un espace collectif ouvert participera aussi à cette valorisation.

- **Programmation : environ 30 logements, dont 35% de logements sociaux.**

Orientations relatives aux mobilités



- Les accès seront assurés depuis les voiries existantes
- Le carrefour entre le chemin du Bateau et la route de Rumilly sera à sécuriser.



- Une continuité piétonne ouverte au public, avec traitement paysager, sera assurée le long de la route de Rumilly. L'arbre de haute tige existant sera conservé.
- L'arrêt de bus sera conforté, ainsi que le Point d'Apport Volontaire (PAV).

Orientations relatives à l'intégration paysagère



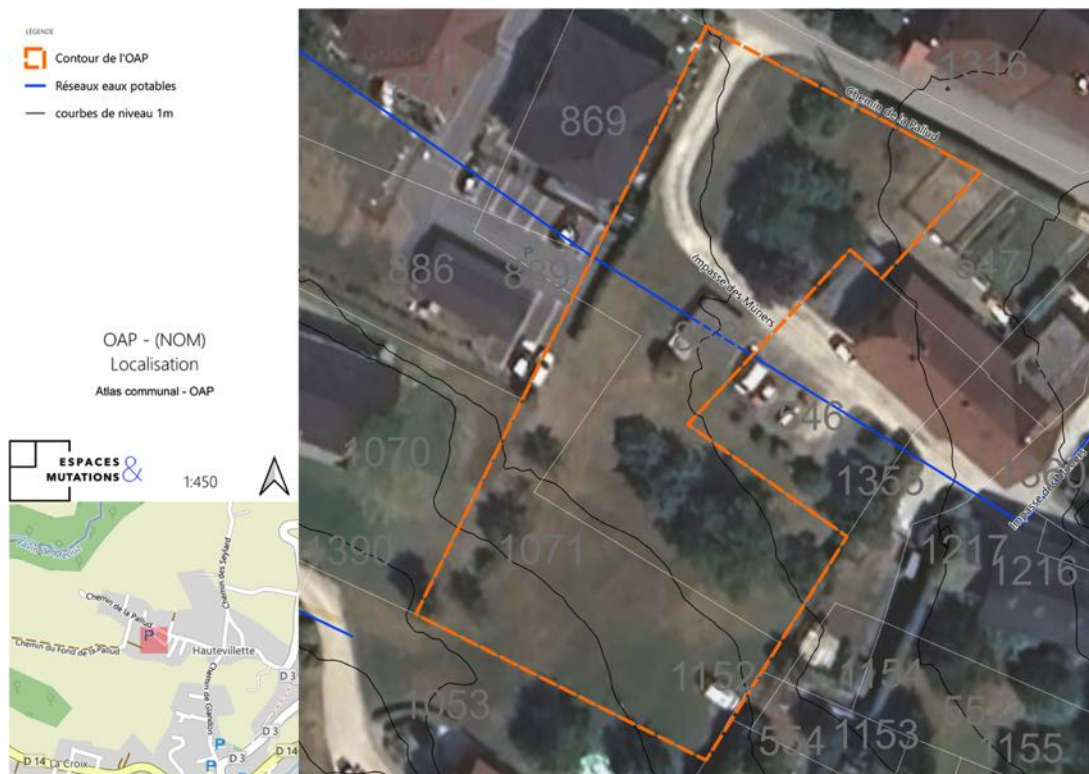
- Le secteur d'aléa fort sera maintenu en espace vert planté, afin de favoriser le maintien de la berge.
- Un espace collectif, ouvert au public, sera prévu en interface avec la route de Rumilly.

Orientations relatives à l'assainissement

- Le système d'assainissement non collectif qui sera mis en place devra être conçu de telle façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le raccordement du site au système d'assainissement collectif.

OAP sectorielle de densité n°4 / Hautevillette / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats

Bien que relativement proche du cœur de village (environ 500 m), le secteur de Hautevillette ne présente pas des enjeux forts de densification, au regard de la topographie contraignante pour les modes actifs ainsi que des enjeux paysagers (secteur en coteau fortement visible dans le paysage).

De plus ce secteur n'est aujourd'hui pas raccordé à l'assainissement collectif et présente une aptitude des sols défavorable à l'assainissement individuel. La constructibilité sera donc conditionnée au raccordement à l'assainissement collectif.

Superficie : 0,25 ha

Objectifs

- Rationaliser les accès depuis le domaine public.
- Différer l'ouverture à l'urbanisation en fonction de la programmation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation au « coup par coup » possible.

Schéma de principe



Orientations relatives aux mobilités



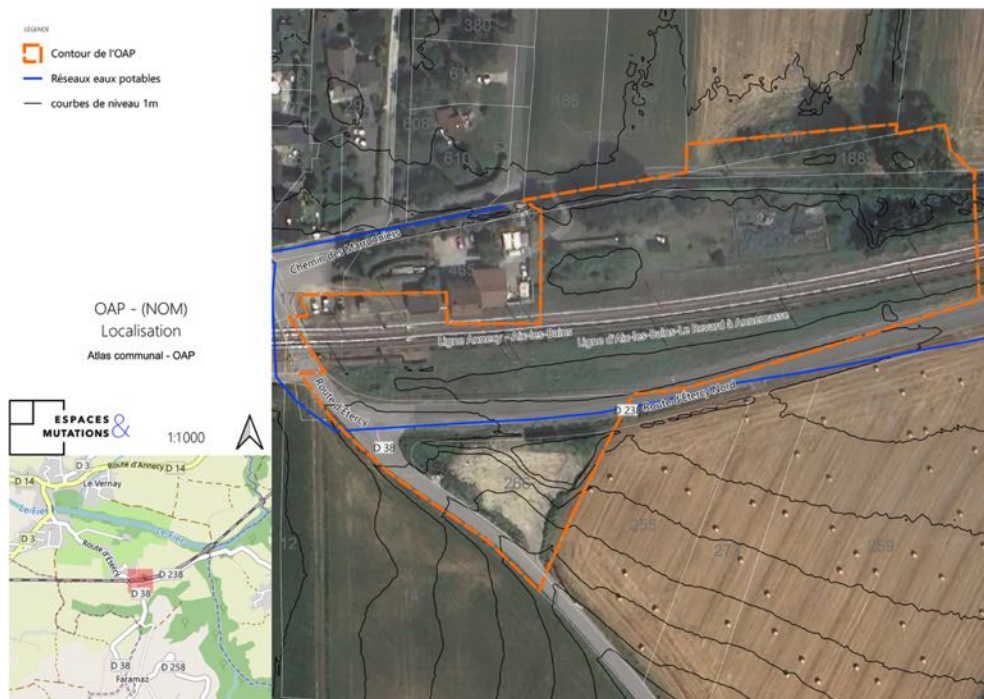
- L'accès sera assuré depuis une voirie unique depuis les voiries riveraines. Aucun accès nouveau sur le chemin de la Pallud ne sera autorisé.

Orientations relatives aux densités visées

- Une densité de l'ordre de 15 logements/ha minimum est visée, soit environ 4 logements, sous forme d'habitat individuel groupé. Une part d'habitat individuel pur sera autorisée à la marge.

OAP sectorielle n°5 / Halte ferroviaire / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



Constats

La halte ferroviaire de Marcellaz-Hauteville est fermée depuis plusieurs années. Dans le cadre de son Programme d’Orientation et d’Action volet Mobilité (POA-M), la communauté de commune souhaite créer des conditions favorables à sa réouverture. En effet, son positionnement à proximité du centre-bourg de Marcellaz-Albanais (2,5 km), du centre -village d’Hauteville-sur-Fier (1,20 km) et du centre-village d’Étercy (2,50 km), est stratégique pour promouvoir un report modal important vers un transport en commun « lourd » (train), mettant le centre-ville d’Annecy à moins de 15 minutes.

Superficie : 1,30 ha, dont 0,24 ha d’Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF).

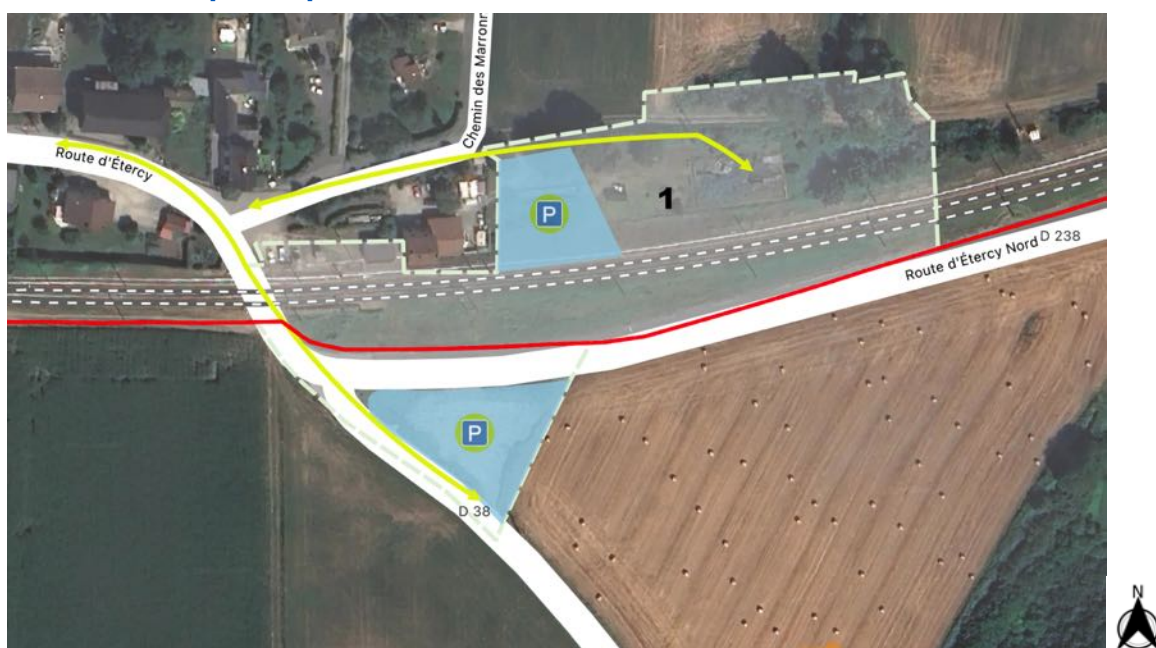
Objectifs

- Créer les conditions favorables à la réouverture de cette halte ferroviaire

Condition d’ouverture à l’urbanisation

- Ouverture à l’urbanisation au « coup par coup » possible.

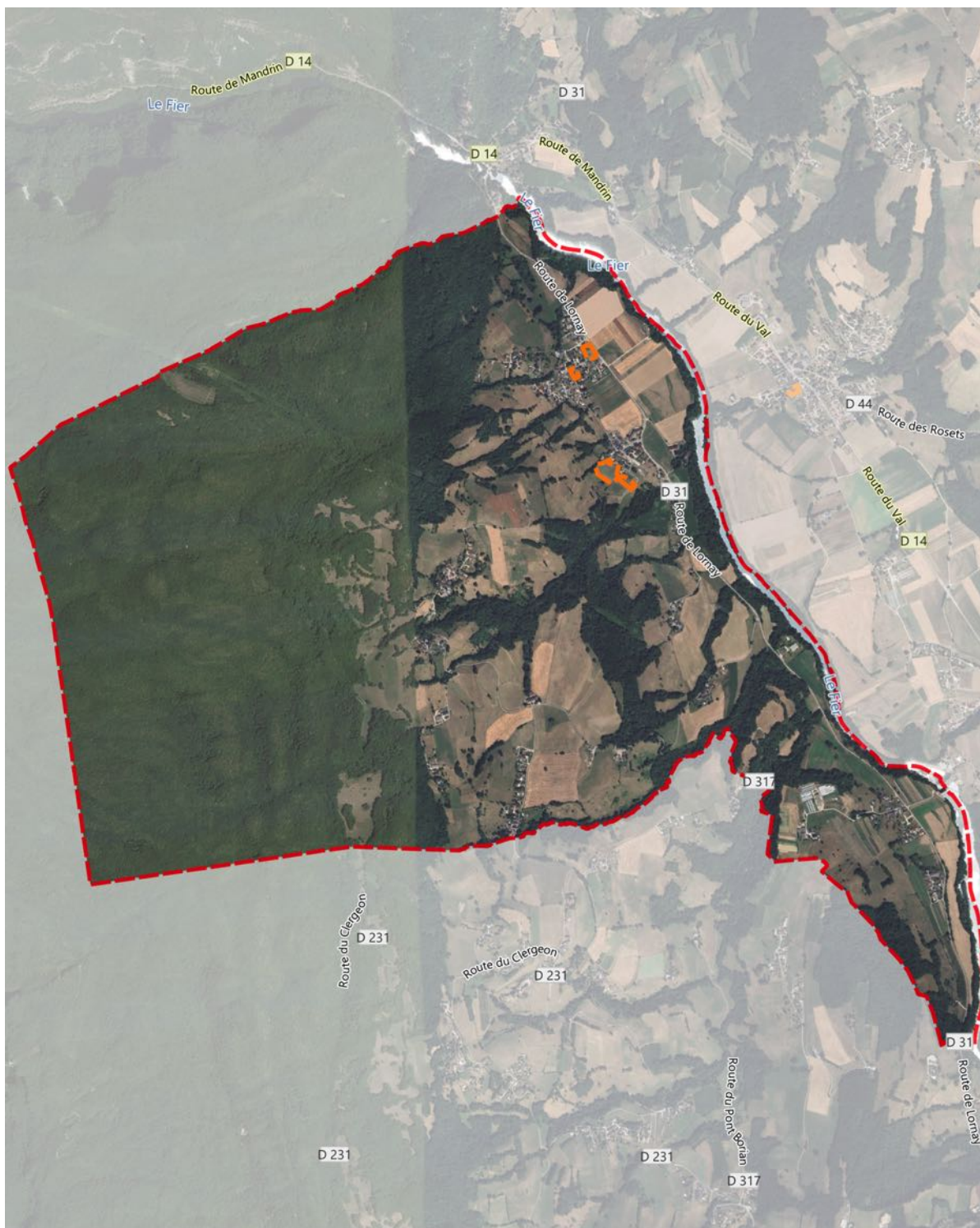
Schéma de principe



Orientations relatives aux mobilités

- 1 Site pressenti pour la réouverture de la halte ferroviaire Marcellaz-Hauteville.
-  Les aires de stationnement en aérien seront prévues à proximité de la halte pour promouvoir un report modal important. Ces aires feront l'objet d'un traitement paysager et participeront à l'infiltration des eaux pluviales.
-  D'accessibilité modes actifs sera renforcée.
- Des stationnements vélos seront aussi prévus pour compléter l'offre en report modal.

LORNAY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
LORNAY

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



Contour de l'OAP

1:23 000



OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le Chef-lieu de Lornay est constitué autour d'une polarité d'équipement, des logements collectifs (logement social) et de l'habitat individuel. Un cœur vernaculaire est encore présent au niveau de de l'impasse des écoliers. La topographie, ainsi que la loi Montagne (continuité de l'urbanisation) explique le relatif faible développement du Chef-lieu. Le fait d'être en pente induit des co-visibilités importantes, à la fois depuis le coteau et depuis la RD31.

L'accessibilité au site est contrainte. Elle ne peut passer que par la route du Chef-lieu. Au regard de son profil, l'accès devra être prévu au plus près des équipements sportifs afin de conserver le caractère rural de sa portion en amont du village.

Des ruptures de pente et des haies agricoles marquent assez naturellement les limites structurelles du Chef-lieu.



Vue sur le Chef-lieu depuis la route du Chef-lieu, en amont de la rupture de pente



Vue sur la haie marquant la limite d'urbanisation

Superficie : 1 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Marquer les limites claires d'urbanisation du Chef-lieu
- Préserver la mise en scène paysagère du village depuis les coteaux et depuis la RD31.
- Favoriser une densification raisonnable, équilibrée respectueuse du cadre de vie

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- La partie Est du site, en contre-bas de la rupture de pente, privilégiera l'habitat individuel dense, afin de ne pas générer des hauteurs bâties trop importantes qui viendraient fragiliser la lecture de la silhouette du village depuis l'amont.
- L'implantation du bâti sera parallèle aux courbes de niveaux pour privilégier la transition paysagère en deuxième plan.



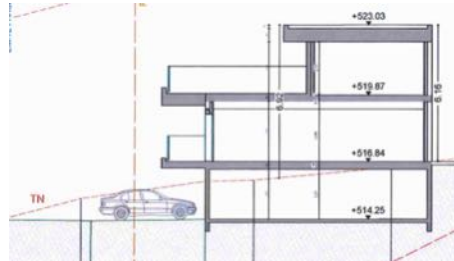
- La partie aval, au nord du site dans la continuité de l'impasse des écoliers, proposera de l'habitat individuel dense, afin de tenir compte du profil contraint de cette voie.
- Le bâti devra s'implanter dans la pente, perpendiculaire à la pente, avec une gestion du stationnement à l'aval engendrant ainsi moins de terrassement.



- **Secteur Sud-ouest, en amont du site :**
- Habitat de type Petit collectif souhaité, tirant ainsi partie de la présence de la haie comme limite claire d'urbanisation.



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif. En tout état de cause, le bâti devra s'implanter dans la pente, parallèle à la pente, avec une gestion des stationnements à l'aval, engendrant ainsi moins de terrassement. Dans ce cas, l'espace de stationnement couvert pourrait servir de support à la terrasse des logements en R+1.



Principe de stationnements en RDC bas sur terrasse (à titre illustratif uniquement)

- **Programmation : environ 25 logements dont 30% minimum de logement social.**

Orientations relatives aux mobilités



- Principe de desserte principale depuis la route du Chef-lieu. La réalisation de cet accès privilégiera une voie en impasse pour les véhicules, tout en veillant à assurer une continuité piétonne.

- Principe de voie complémentaire en impasse pour desservir une partie des logements individuels prévus depuis l'impasse des Écoliers. Cette voie sera en impasse pour les véhicules, mais une continuité piétonne sera assurée.



- Un réseau de cheminement piétonnier sera assuré entre les voies carrossable, à l'orée de la ripisylve et en direction des équipements sportifs.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Un espace ouvert sera maintenu entre les volumes d'habitat collectif pour accompagner les cônes de vue.



- La haie boisée existante en limite amont du site sera conservée voire complétée.



- Une aire de jeux collective sera prévue au cœur du projet.



- Le maintien en espace vert de pleine terre de l'orée de la ripisylve sera à privilégier



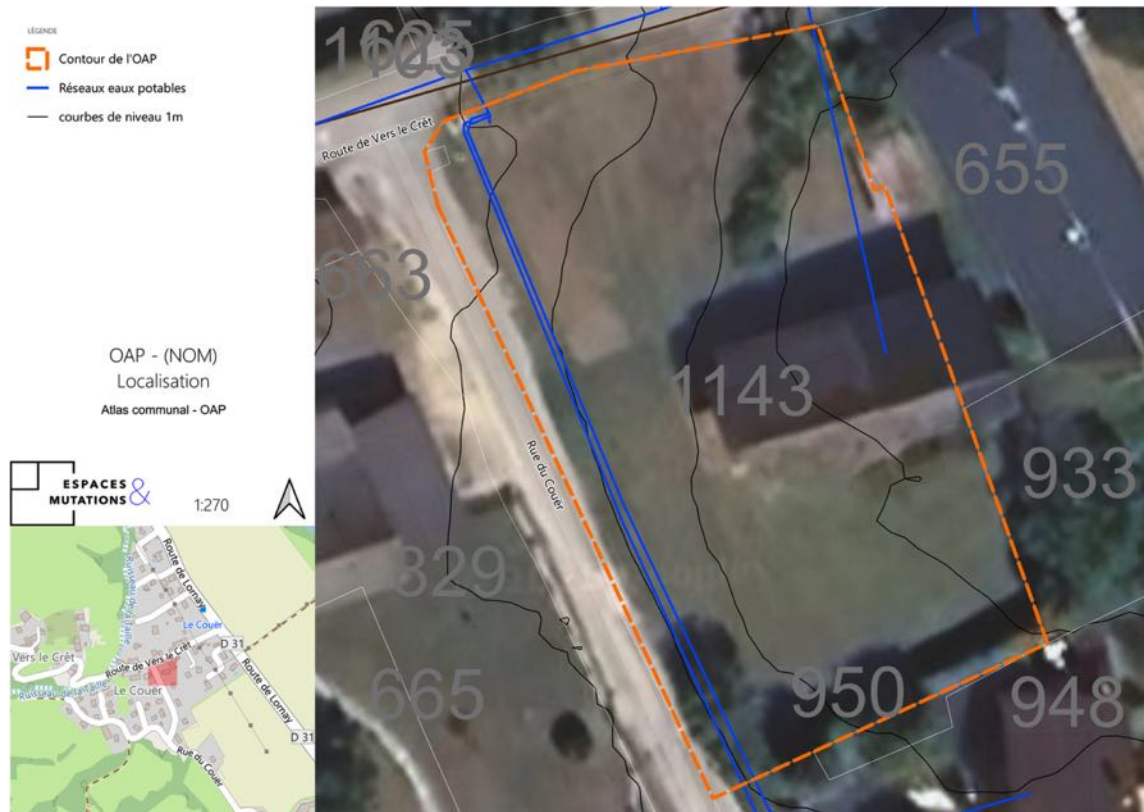
- L'interface avec l'habitat individuel fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

OAP sectorielle n°2 / Rue du Couër / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Ce secteur bâti présente aujourd'hui une densité faible, avec un bâtiment vacant type ancien corps de ferme. Il ne présente pas de caractère patrimonial.

Ce secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

A noter la faible déclivité du site.

Superficie : 0,13 ha

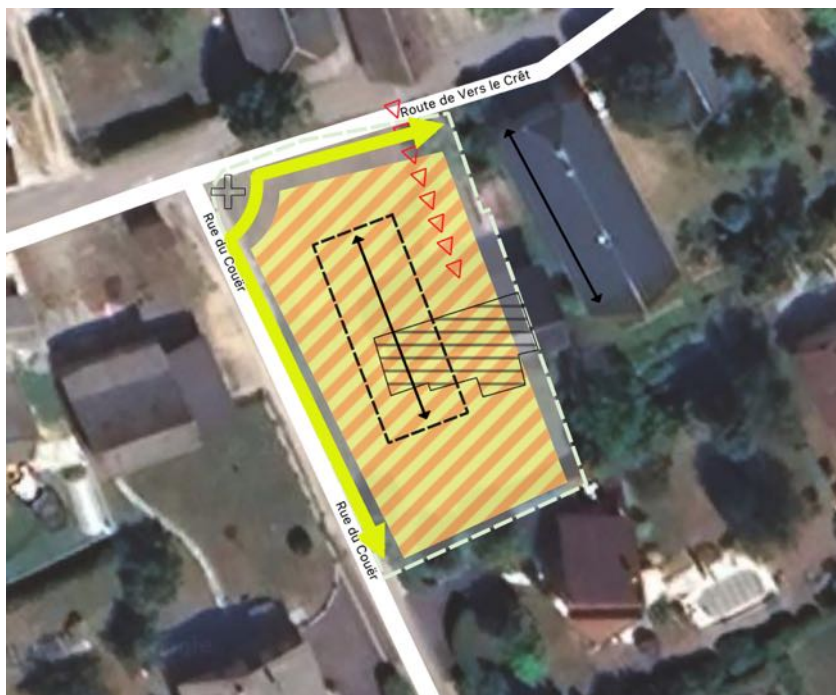
Objectifs

- Assurer le renouvellement urbain du site
- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Les logements seront prévus sous forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire.



- L'implantation et la volumétrie du bâti s'inspirera du corps de ferme limitrophe.



- Déconstruction du bâtiment à privilégier dans le cadre du projet

- **Programmation : environ 5 logements, dont 20% minimum de logement social.**

Orientations relatives aux mobilités



- Un cheminement piétonnier sera prévu le long du domaine public.



- Principe d'accès au site depuis la route e Vers le Crêt

Orientations relatives aux espaces libres



- Le Calvaire sera valorisé dans le cadre de l'aménagement du site.

OAP sectorielle n°3 / Route de Vers le Crêt / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats



Ce secteur en entrée du hameau du Cuër permet une densification :

- Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Le secteur ne présente pas de déclivité

A noter l'interface avec la route départementale 31, possiblement source de nuisances.

Superficie : 0,28 ha

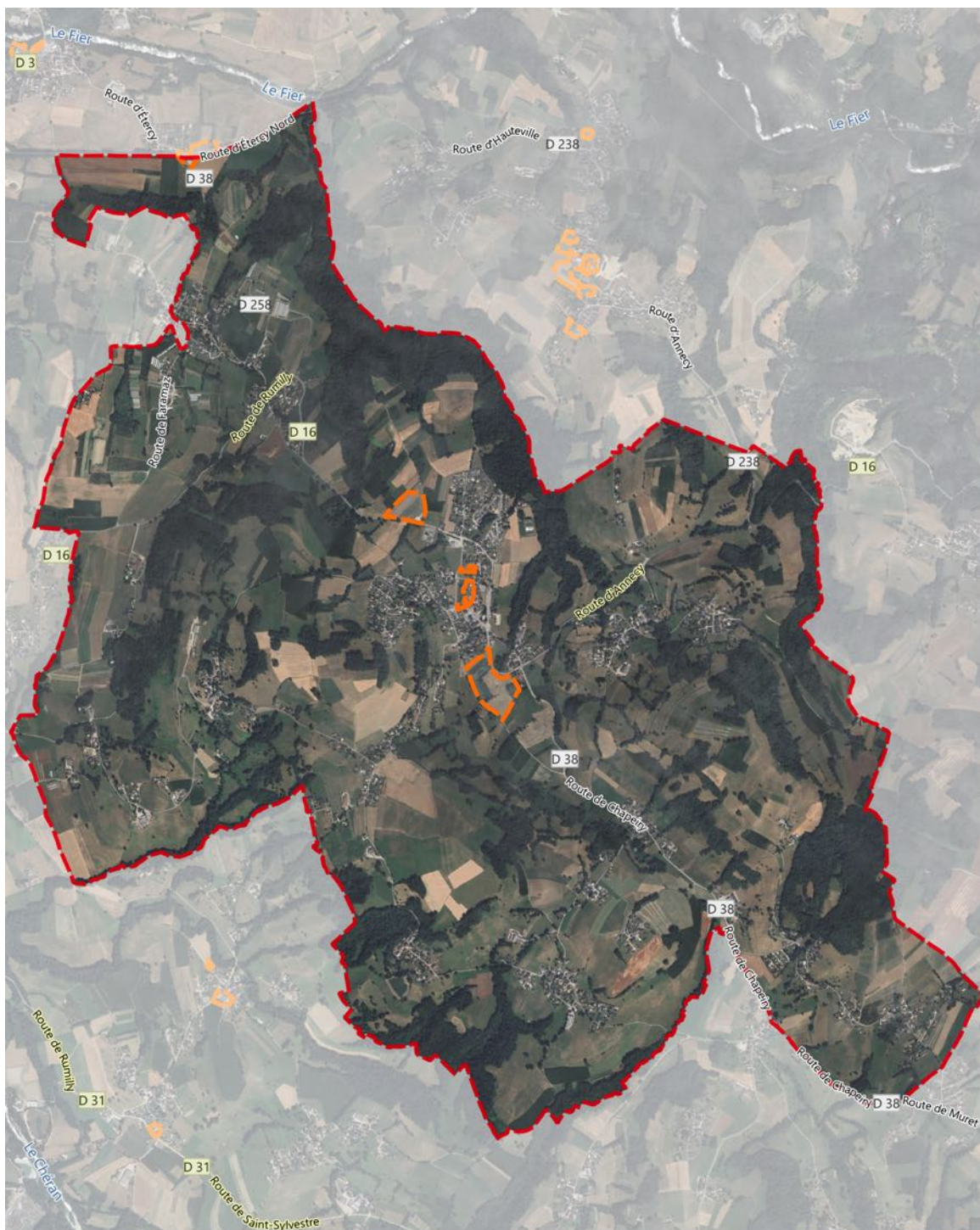
Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Valoriser les vues sur le coteau

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

MARCELLAZ-ALBANAIS / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
MARCELLAZ-ALBANAIS

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



Contour de l'OAP

1:25 000



OAP sectorielle n°1 / Centre-bourg / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Ce secteur bâti bénéficie d'un potentiel de densification, au cœur de la centralité urbaine.

De plus, le terrain présente une déclivité vers le fond de parcelle.

Superficie : 0,17 ha

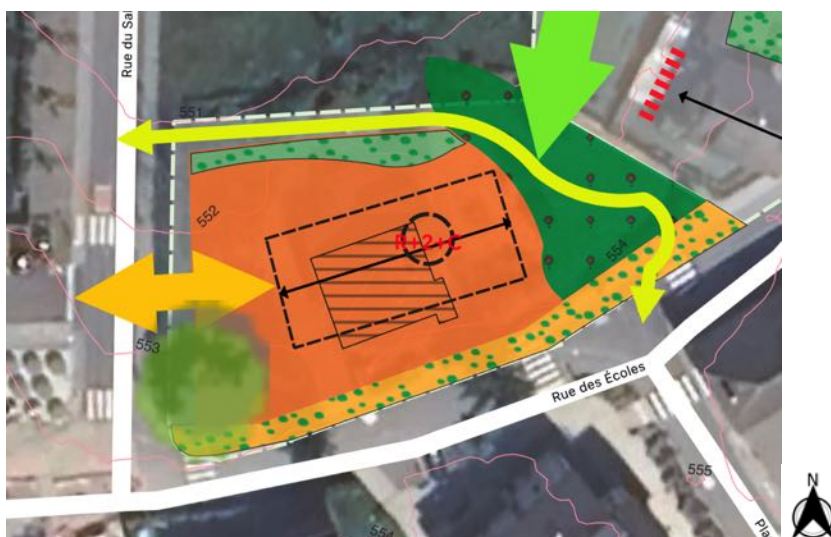
Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements et des services
- Assurer la transition avec la partie nord de la rue des Écoles (bâti vernaculaire)

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif.



- Démolition des bâtiments existants à privilégier pour permettre la densification du site

- **Programmation : environ 14 logements (emplacement réservé pour logement social).**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès sera assuré depuis la rue du Saboti. Aucun accès carrossable depuis la rue des Écoles ne sera prévu. Les stationnements intégrés au bâtiment pourront donc être prévus en façade nord, au niveau du rez-de-chaussée bas (éventuellement semi-enterré), afin de limiter les terrassements.



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée pour connecter la rue du Saboti à la place de l'Albanais. Cette connexion sera paysagée et assurera une transition en limite nord du site avec l'opération en cours.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La conservation de l'arbre fruitier existant au niveau du carrefour entre la rue du Saboti et la rue des Écoles, sera favorisée.



- Sur la frange nord, l'interface avec l'opération limitrophe en cours fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.



- La frange Est du site viendra conforter la perméabilité paysagère souhaitée entre le bâti vernaculaire de la rue des Écoles et le bâti contemporain. Elle sera support de la connexion piétonne et sera ouverte au public.

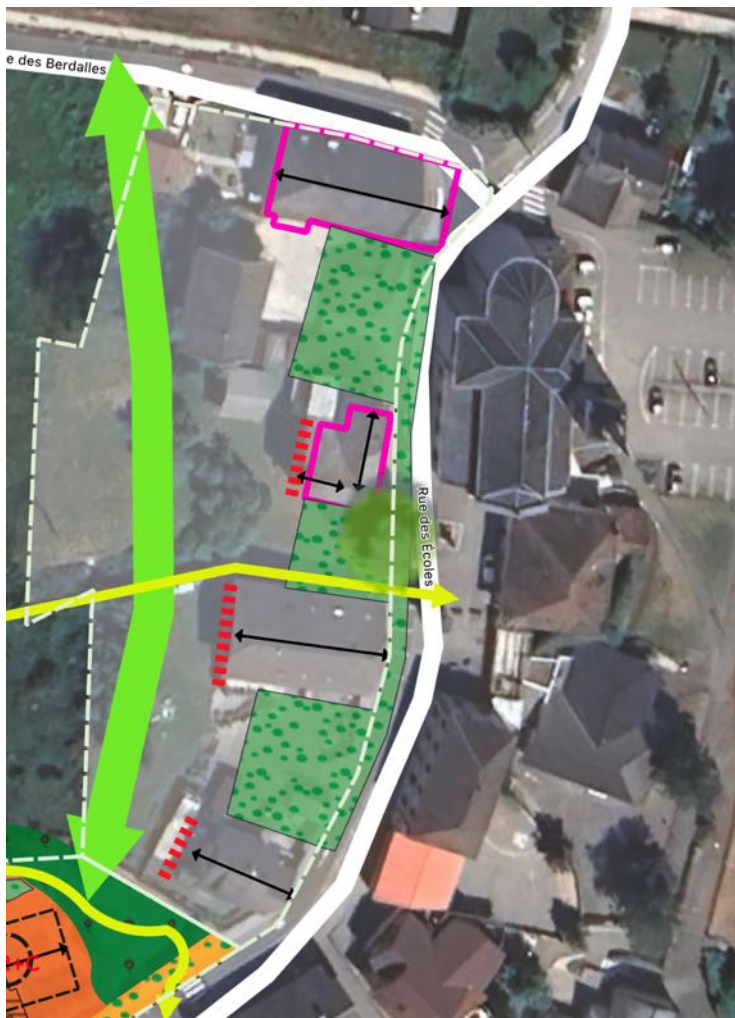


- Un parcours piétonnier confortable sera prévu en interface avec la rue des Écoles.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



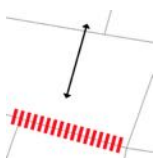
Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Bâti patrimonial à préserver et à mettre en valeur



- Principe de maintien des sens de faitage existants à titre illustratif.



- Linéaires pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une construction accolée. Ces extensions devront reprendre les aspects du bâtiment sur lequel elle s'inscrive (habitation traditionnelle ou grange/étable traditionnelle). La hauteur devra respecter celle du faitage du bâtiment sur lequel elle s'inscrit, ou présenter un décroché avec une altimétrie inférieure.

Orientations relatives aux mobilités



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée pour connecter la rue des Écoles à la rue du Saboti.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La conservation de l'arbre de haute tige existant le long de la rue des Écoles sera favorisée.



- Le maintien des espaces libres en 1^{er} front de la rue des Écoles sera recherché. Leur conservation participera à la mise en scène du bâti patrimonial. Ces espaces pourront faire l'objet d'un traitement en matériaux et procédés perméables.



- Une interface paysagère sera à privilégier sur la frange Ouest. Sur cet espace, les constructions seront à éviter, excepté les constructions non soumises à autorisation d'urbanisme. Le maintien des arbres de haute tige existants sera à favoriser.

OAP sectorielle n°3 / Plaine des sports et des équipements / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



Constats

La commune dispose d'un stade de football, mais qui n'est plus adapté aux enjeux de l'association sportive (vestiaires, terrain, ...) ou encore des pratiques scolaires. Une reconfiguration est envisagée pour répondre aux besoins. D'autres besoins ont été identifiés, notamment une piste d'athlétisme.

Par ailleurs, La commune ne dispose pas aujourd'hui d'équipement sportif adapté aux pratiques scolaires en intérieur et des associations sportives, tout comme d'une salle des fêtes, pour répondre aux besoins d'une commune de plus de 2 000 habitants. Aujourd'hui, ces différents usages se concentrent dans l'espace cantine du groupe scolaire, ce qui n'est pas acceptable sur la durée.

L'aménagement de la plaine des sports et des équipements, à proximité des zones d'habitat mais légèrement excentrée, rentre dans ce cadre.

Superficie : 2,24 ha (dont 1,10 ha déjà artificialisé).

Objectifs

- Définir un projet en limitant strictement la consommation d'espace aux besoins identifiés
- Répondre aux besoins des pratiques scolaires, des associations sportives, et aux aspirations de la population.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture « au coup par coup » possible.

Schéma de principe



La localisation des différentes occupations du sol projetées dans l'OAP est représentée ici à titre indicatif uniquement afin de délimiter les emprises foncières strictement nécessaires au programme.

Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Le terrain de football sera réaménagé (implantation indicative sur le schéma ci-contre). Il ne sera pas prévu de gradins.



- Une piste d'athlétisme sera prévue autour du terrain notamment pour répondre aux besoins des pratiques scolaires.



- Principe de localisation d'une future salle omnisports et salle des fêtes.

Orientations relatives aux mobilités



- Une continuité piétonne sécurisée sera prévue depuis le centre-bourg.



- La desserte carrossable au site sera prévu depuis l'accès existant.



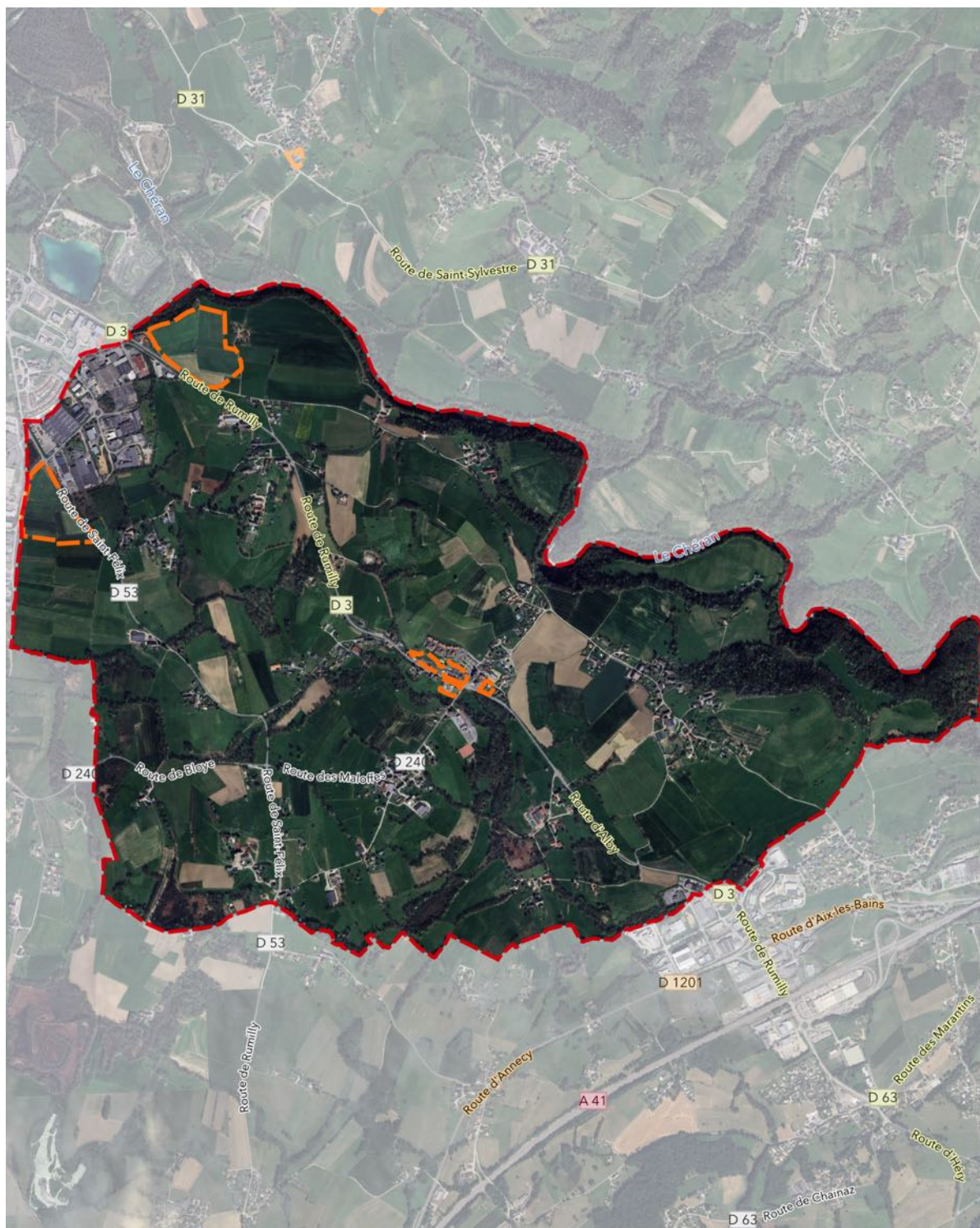
- Une aire de stationnement mutualisée en aérien sera prévue dans le projet. Ce parking, réalisé en matériaux perméables, sera planté. Il aura une capacité d'environ 60 places minimum.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

MARIGNY-SAINT-MARCEL / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



**Commune de
MARIGNY-SAINT-MARCEL**

Atlas communal - OAP

LÉGENDE

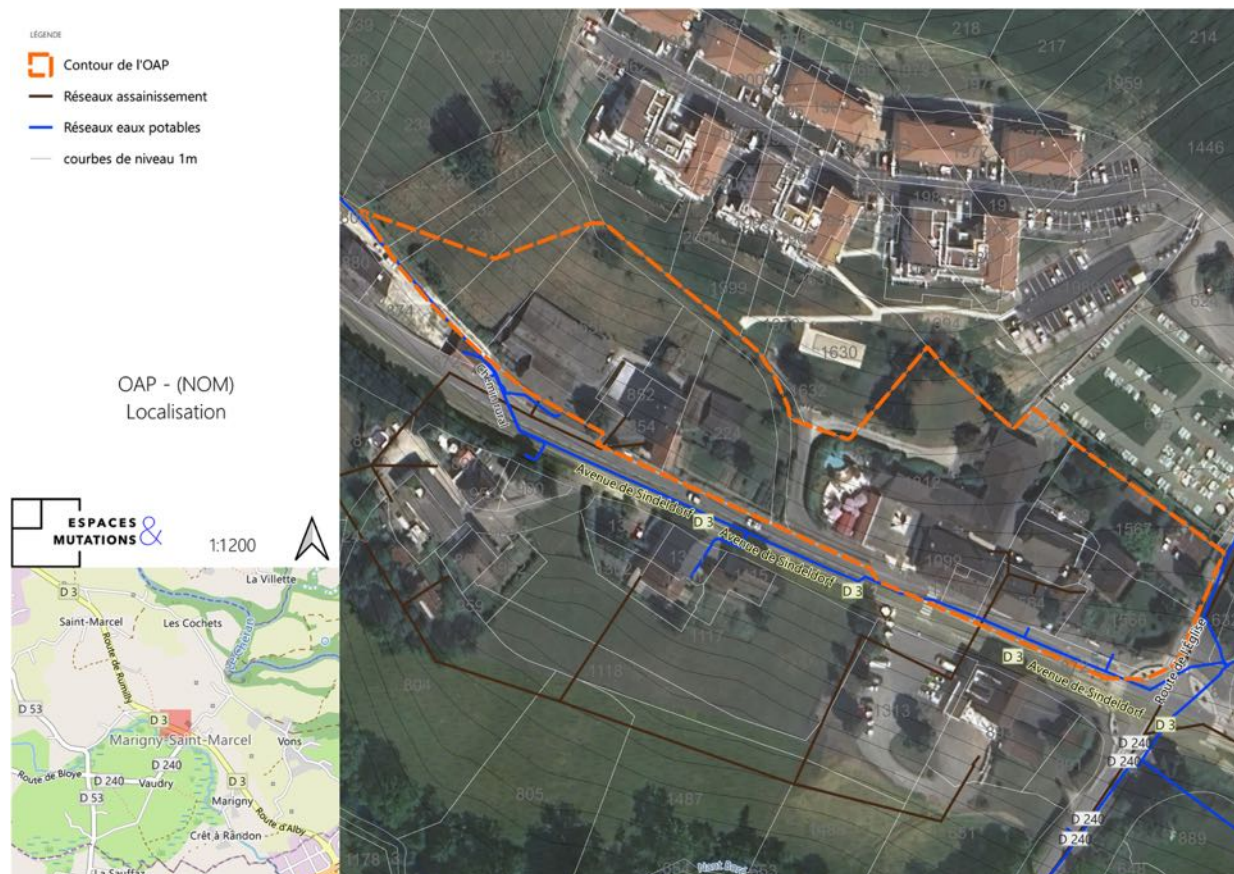
 Contour de l'OAP

1:20 000



OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Le bâti existant est généralement ancien, offrant des possibilités de renouvellement urbain.

Malgré une localisation au cœur de la centralité urbaine, la densification de ce secteur bâti est fortement contrainte par son accessibilité, via la RD3, axe à grande circulation, reliant Rumilly à l'autoroute.

De plus, le terrain présente une grande déclivité.

Le Chef-lieu de Marigny-Saint-Marcel présente aussi l'avantage d'être sur le tracé de la véloroute de l'Albanais, permettant un accès sécurisé alternatif à la voiture vers les équipements et services structurants. A titre d'exemple, le collège du Chéran n'est qu'à 2,50 km par la véloroute.

Le réseau de la Sibra (Grand Annecy) est quant à lui accessible via la véloroute (environ 1,50 km à Alby-sur-Chéran). Marigny Saint-Marcel dispose donc de nombreux avantages pour envisager une densification de sa centralité urbaine.

Superficie : 1,17 ha

Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements et des services
- Supprimer les accès directs sur la route départementale
- Connecter le cœur de village à la véloroute de l'Albanais

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation au « coup par coup » possible, avec une programmation de 10 logements minimum, en lien avec la réalisation de la nouvelle voie desserte et la suppression des accès sur la route départementale.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif.



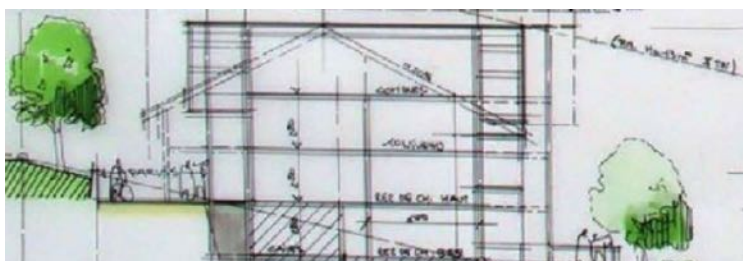
- Habitat collectif ou intermédiaire.
- Une partie du stationnement sera prévue dans l'emprise du bâtiment, afin de limiter l'artificialisation des espaces libres. Les stationnements intégrés sont implantés préférentiellement en façade nord au niveau du RDC haut



- Secteur d'implantation du bâti dans les zones d'habitat



- Le bâti devra s'implanter dans la pente, de manière perpendiculaire à celle-ci, avec une gestion des stationnements à l'aval



Principe d'implantation dans la pente (à titre illustratif uniquement)

- Le bâti donnant sur la route de l'église, pourra s'implanter parallèlement à la pente, afin de créer une réelle interface avec l'espace public

- **Programmation :**

- **environ 50 logements dont 25% de logement social**
- **environ 10 logements sociaux (emplacement réservé)**
- **Pour la façade en rez-de-chaussée donnant sur la route de l'Église un ou des locaux dédiés aux commerces et services sera prévu(s).**



Orientations relatives aux mobilités



- Une voie principale de desserte du quartier sera réalisée de préférence en amont du site, depuis la route de l'Église. La réalisation de cet accès privilégiera une voie en impasse pour les véhicules. Elle aura aussi vocation à accueillir la portion terminale de la véloroute pour l'accès au cœur du Chef-lieu.



Nota : ce nouvel accès permettra de supprimer les accès existants depuis la route départementale.



- Principe d'accès aux stationnements intégrés au volume bâti



- Principe de tracé de la véloroute de l'Albanais
2 solutions d'accroche sont possibles depuis la route de l'Eglise : en amont ou en aval du cimetière.



- Une continuité piétonne ouverte au public sera confortée le long de la route départementale. Elle sera paysagée et plantée.



- Une aire de stationnement mutualisée en aérien sera prévue dans le projet. Il sera paysager, ouvert au public et donnera sur le rez-de-chaussée commercial et de service. Il pourrait aussi permettre de conforter l'espace dédié au marché hebdomadaire.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- L'espace libre en interface avec la place de l'Église sera requalifiée en véritable espace public (dont possibilité de stationnement).



- Le projet assurera la visibilité de la place de l'Église depuis la route départementale.



- L'accompagnement paysager du secteur sera assuré par le traitement des interfaces entre la route et les nouvelles constructions



- Maintien d'une transition paysagère entre le projet et les constructions existantes



- Cet espace intégrera une aire de jeux

OAP sectorielle n°2 / Centre-village Est / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce secteur bâti bénéficie d'un potentiel de densification, au cœur de la centralité urbaine. Il est au contact des équipements et des espaces publics du Chef-lieu. Le marché hebdomadaire se tient sur le parking de la Mairie, mais est aujourd'hui contraint en surface. Ce foncier bâti bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD3, ce qui est à la fois une opportunité pour développer l'offre en commerce de proximité, et une contrainte (nuisances sonores).

De plus, le terrain présente une faible déclivité.

Superficie : 0,17 ha

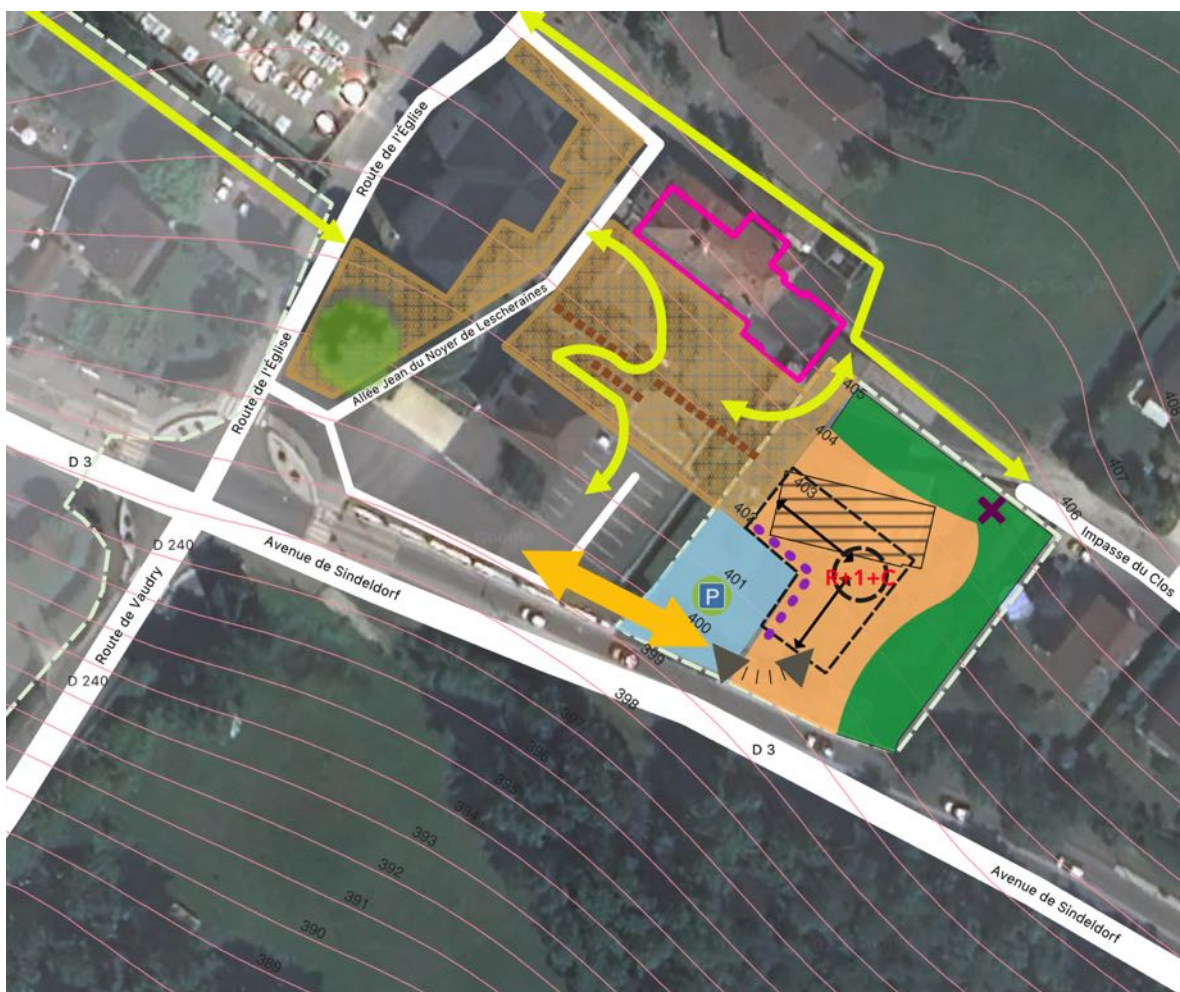
Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements et des services
- Conforter le marché communal
- Promouvoir une offre en commerces-services de proximité.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif de faible hauteur.



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif.



- Démolition des bâtiments existants à privilégier pour permettre la densification du site



- A titre indicatif : ancienne école à réhabiliter comprenant notamment des équipements et des services de proximité.



- **Programmation :**

- **environ 6 à 8 logements, dont 25% de logement social.**
- **Pour la façade en rez-de-chaussée donnant sur la route d'Annecy un ou des locaux dédiés aux commerces et services sera prévu(s).**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès sera assuré depuis le parking de la mairie.
Nota : ce nouvel accès permettra de supprimer l'accès existant depuis l'impasse du Clos.



- Principe d'accès aux stationnements intégrés au volume bâti



- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée entre l'espace public et le chemin piéton existant au nord.



- Une aire de stationnement mutualisée en aérien sera prévue dans le projet. Ce parking sera paysager et dans la continuité du parking public. Il sera ouvert au public et donnera sur le rez-de-chaussée commercial et de service. Il pourrait aussi permettre de conforter l'espace dédié au marché hebdomadaire.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La place de l'Église sera requalifiée en véritable espace public (dont possibilité de stationnement), valorisant l'implantation existante de l'Église, de l'ancienne École et de la Mairie.



- L'interface avec l'habitat individuel limitrophe fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis, avec notamment des espaces de pleine terre.

Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements et des services
- Renforcer l'offre en logement social

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif. L'implantation du bâti veillera à limiter les nuisances vis-à-vis de la route départementale, notamment en limitant le linéaire bâti donnant directement sur cet axe et en tirant parti de la déclivité du terrain pour faire « écran ».



- Démolition des bâtiments existants à privilégier pour permettre la densification du site
- **Programmation : environ 30 logements dont 25% de logement social**

Orientations relatives aux mobilités



x



- L'accès sera assuré depuis la route de Vaudry.
Nota : ce nouvel accès permettra de supprimer l'accès existant depuis la route départementale
- Une continuité piétonne ouverte au public sera assurée en direction du cœur du Chef-lieu.
- Une aire de stationnement mutualisée en aérien sera prévue dans le projet. Ce parking sera paysager

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La partie aval du site sera maintenue en espace libre de pleine terre, afin de tenir compte de l'aléa glissement de terrain.
- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. La constitution d'une haie vive de haute ou moyenne fûtée peut être recherchée, afin de limiter l'impact visuel de la volumétrie d'habitat collectif. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

**OAP sectorielle n°4 /
Zone industrielle - site des Cornes /
Foncier en extension**

Localisation



Constats

Avantages :

- Site en entrée sud, bonne visibilité
- Terrain majoritairement plat, à l'exception du dénivelé au nord ouest
- Accessibilité en modes actifs

Inconvénients :

- Présence de contraintes environnementales : site en ZNIEFF 2, jouxte une ZAP
- Proximité avec la zone de captage
- Pas desservi par les transports en commun

Superficie : 5,80 ha

Objectifs

- Assurer la présence d'activités productives
- Assurer la transition avec les espaces agricoles

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Nota : cette condition ne s'applique pas à l'exploitation de carrière, dans les conditions prévues au règlement.

Schéma de principe



Vocation des espaces



- Activités économiques (destination : industrie). Vigilance sur la qualité des aménagements et des entreprises à accueillir (Site en ZNIEFF type 2 et à proximité de la zone de captage de Madrid)



- Espace en vitrine : soigner la composition des façades, en lien avec l'entrée de ville à l'est et la position en surplomb à l'ouest.



- Zone d'activité existante



- Zone résidentielle existante



- Espace agricole existant

Intégration urbaine



- Voie de desserte existante



- Principe d'accès tous modes depuis la RD53 (l'accès depuis la VC n°7 est contraint par le dénivelé)



- Principe de desserte interne (*le tracé pourra être discuté*)



- Aménagement cyclable existant



- Principe de liaison douce, favorisant des continuités avec l'aménagement cyclable existant à l'ouest et l'arrêt de bus à l'est (*le tracé pourra être discuté*)



- Arrêt de bus existant

Intégration paysagère



- Zone agricole protégée



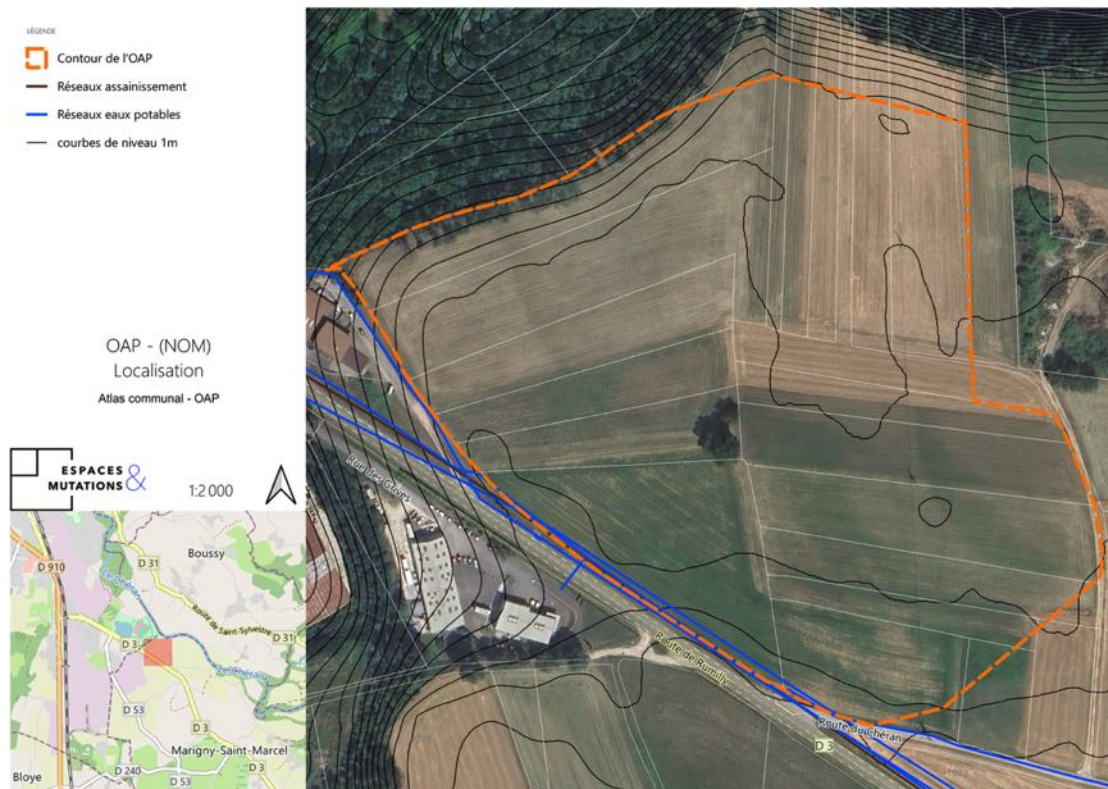
- Limite de la ZNIEFF type 2



- Frange paysagère significative à créer, en particulier au nord du site pour assurer la transition vers la ZAP et limiter l'impact visuel des constructions. Retrait par rapport à l'axe de la RD ≥ 12m.

**OAP sectorielle n°5 /
Zone industrielle - site de Hauterive /
Foncier en extension**

Localisation



Constats

Avantages :

- Site important d'un seul tenant
- Accessibilité future en modes actifs
- Présence des réseaux à proximité

Inconvénients :

- Topographie importante sur la bordure nord réduisant la surface utile
- Zone humide potentielle en cœur de site
- Pas desservi par les transports en commun
- Proximité avec la ZAP

Superficie : 8,40 ha

Objectifs

- Assurer la présence d'activités productives
- Assurer la transition avec les espaces agricoles

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP



Pour rappel, compte tenu de la surface importante et des contraintes écologiques et agricoles, des études sont nécessaires :

- Étude d'impact
- Étude de compensation agricole
- Étude de gestion de l'eau et des assainissements

Schéma de principe



Vocation des espaces



- Activités économiques (destination : industrie)



- Emplacement privilégié pour les services et équipements partagés (mixité fonctionnelle)



- Espace en vitrine en entrée de ville : soigner la composition des façades.

Intégration urbaine



- Principe d'accès tous modes depuis la RD3 (giratoire à créer)



- Principe de desserte interne (*le tracé pourra être discuté*)



- Futur aménagement cyclable (véloroute des 5 lacs)



- Principe de liaison douce, créant des continuités avec le futur aménagement cyclable, la zone de loisirs au nord-ouest et la zone résidentielle au nord (*le tracé pourra être discuté*)
- La desserte par les transports en commun sera à conforter.

Intégration paysagère



- Mise à distance par rapport aux secteurs à enjeux environnementaux. Un traitement paysager ouvert type prairie fleurie, avec des espaces de pleine terre est attendu.



- Frange paysagère significative à créer, en particulier sur la frange Est du site pour assurer la transition vers la ZAP et limiter l'impact visuel des constructions. Retrait par rapport à l'axe de la RD $\geq 12m$.

MASSINGY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
MASSINGY

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



Contour de l'OAP

1:22 000



OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier déjà artificialisé

Localisation



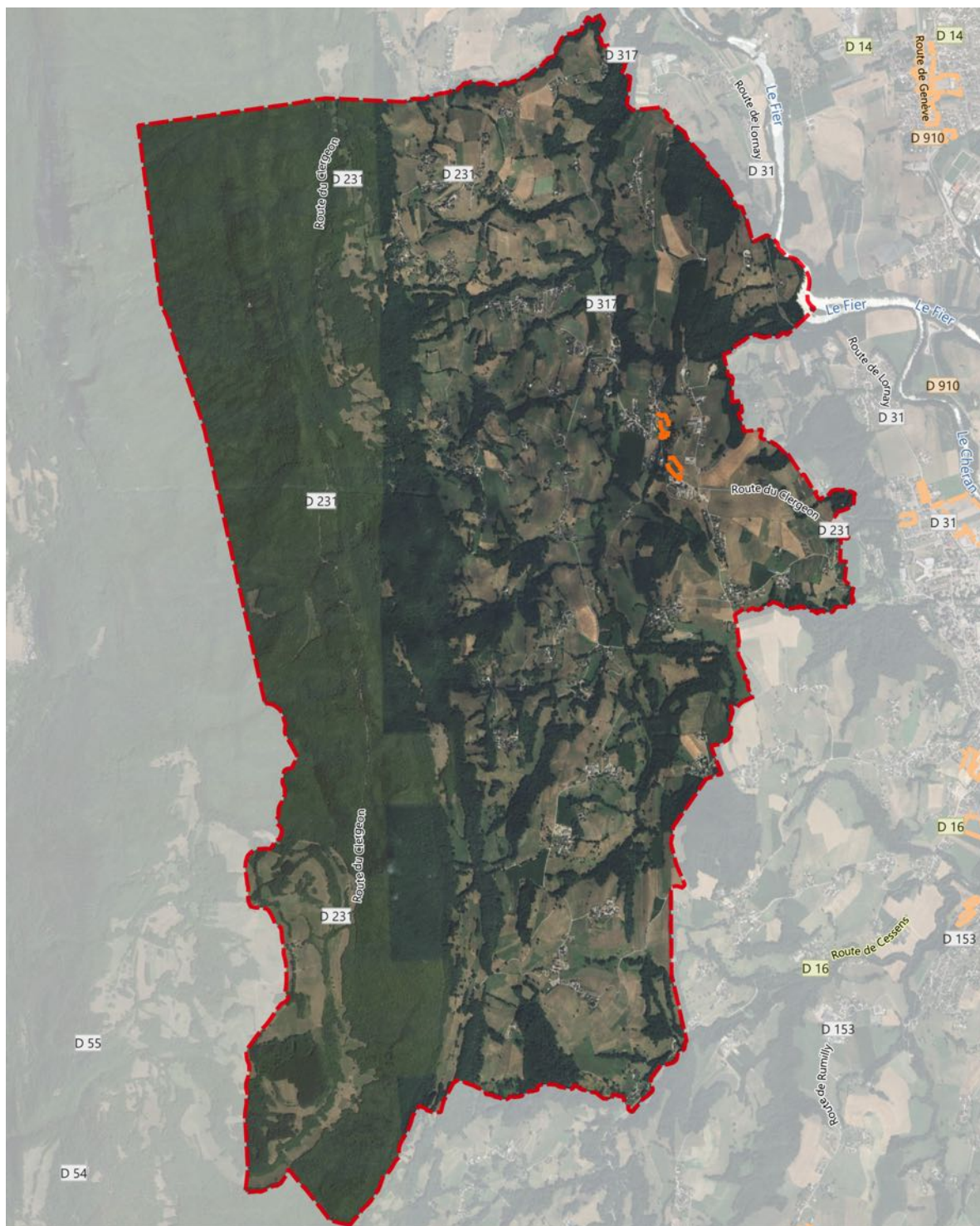
Superficie : 0,79 ha



En attente de l'étude urbaine à réaliser par la commune. Dans cette attente, un Périmètre 'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est mis en place.

Programme : environ 20 logements dont 25% de logement social.

MOYE / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
MOYE

Atlas communal - OAP

LÉGENDE

 Contour de l'OAP

1:31000



OAP sectorielle n°1 / Centre-village / Foncier en extension

Localisation



Constats

Ce secteur en discontinuité de l'urbanisation permet de conforter le Chef-lieu tout en préservant els terres agricoles environnantes. L'impact paysager du développement urbain resterait moindre.

De plus, il bénéficie :

- > D'une localisation à l'entrée du Chef-lieu depuis la route départementale, favorable à l'implantation d'un commerce-service de proximité.
- > D'un impact paysager très limité, du fait de la présence du cordon boisé.
- > D'une absence de covisibilité directe depuis l'Église, située à l'amont.

Objectifs

Le projet proposé vise à répondre aux objectifs suivants :

- **Renforcer la mixité fonctionnelle du chef-lieu** par le développement d'une offre de logements, de commerces de proximité et d'un espace ouvert fédérateur
- **Diversifier l'offre de logements** en proposant des plus petites typologies, comme alternative à la maison individuelle
- **Renforcer la mixité sociale** pour répondre aux objectifs du SCoT du bassin annécien
- **Affirmer le rôle du chef-lieu** par la création d'une centralité de proximité pour les habitants, tout en s'appuyant sur les équipements existants (école, espaces de loisirs, stationnement)
- **Limiter les impacts sur le paysage** en veillant au maintien des caractéristiques architecturales, en

préservant les vues et en tenant compte du relief.

Sa mise en œuvre assurera l'insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions et aménagement, et veillera à la cohérence du tissu urbain existant.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

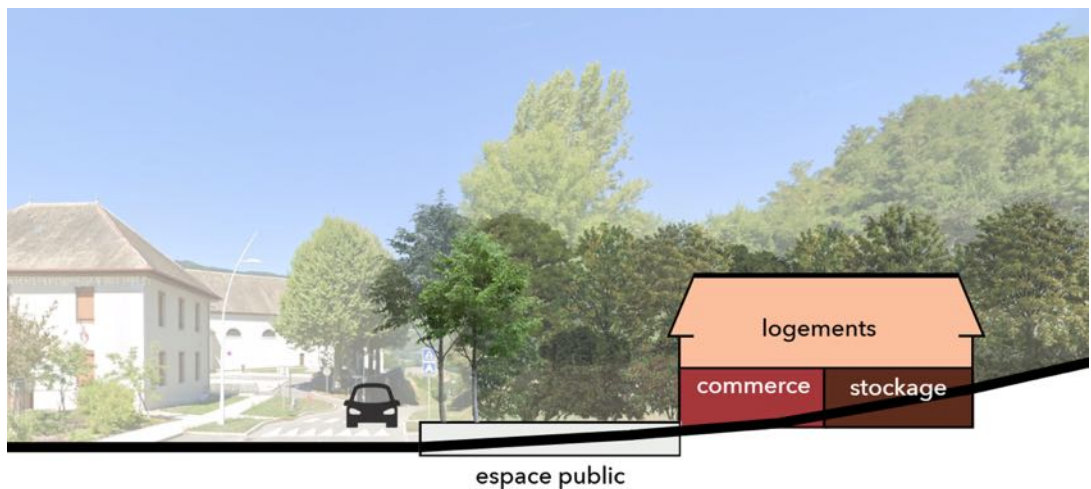
- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Environ **25 à 30 logements** seront attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP. Cette programmation devra comporter au minimum **50% de logement social**.
- Au cœur du site, les volumétries privilégieront une hauteur de façade principale de rez-de-chaussée (éventuellement surélevé) + 1 à 2 niveaux.
- Toutefois, sur la frange nord, au niveau de la clairière, les volumétries recherchées seront plus horizontales pour conserver la prédominance des haies visibles depuis la place de l'Église.
- Un rez-de-chaussée commercial ou de service sera prévu en interface avec la placette publique.
- La frange sud, au contact direct de l'espace agricole ouvert, présentera une volumétrie simple et limitée. Ainsi, seuls deux niveaux de surface de plancher seront prévus, intégrés dans la pente, dans l'esprit de la coupe de principe ci-dessous :



Coupe de principe à titre illustratif

Orientations relatives aux mobilités

- Une voie d'accès unique au site sera prévue. La réalisation de cet accès privilégiera une voie en impasse pour les véhicules, en veillant à prévoir une continuité piétonne pour connecter le site au chemin d'accès existant sur la frange ouest du site.
- Le site est directement connecté au réseau piétonnier existant du centre village.
- Le carrefour entre la route du Clergeon et la nouvelle voie sera à sécuriser
- Les stationnements en aérien seront prioritairement traités par des aires mutualisées avec traitement paysager. Elles seront perméables.
- Des stationnements couverts en aérien pourront être prévus le long de la voie. Ceux-ci privilégieront un type car-port non clos.
- Des stationnements en rez-de-chaussée bas des bâtiments pourront aussi être prévus.
- Un accès de service sera possible en lien avec le fonctionnement de l'activité « commerce-service ».
- Chemin d'accès existant maintenu dans le cadre de l'aménagement du site



Orientations relatives aux espaces libres



- Un espace ouvert généreux sera prévu au niveau du parvis commercial, permettant à la fois le prolongement de l'activité en extérieur et un lieu de sociabilité à l'échelle du centre-village.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Les corridors boisés ceinturant le site seront préservés : ils marqueront la limite claire d'urbanisation vis-à-vis des espaces agricoles ouverts. De plus, ces haies garantissent la bonne intégration paysagère du bâti à la fois à l'échelle du piéton depuis la route du Clergeon et à la fois depuis le Grand paysage et notamment le belvédère du Clergeon.



- La haie boisée en interface avec la route du Clergeon sera conservée dans le cadre de l'aménagement du site. Cela permettra notamment de conserver l'alternance des séquences paysagères entre le centre-village et le hameau de Pressy.



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

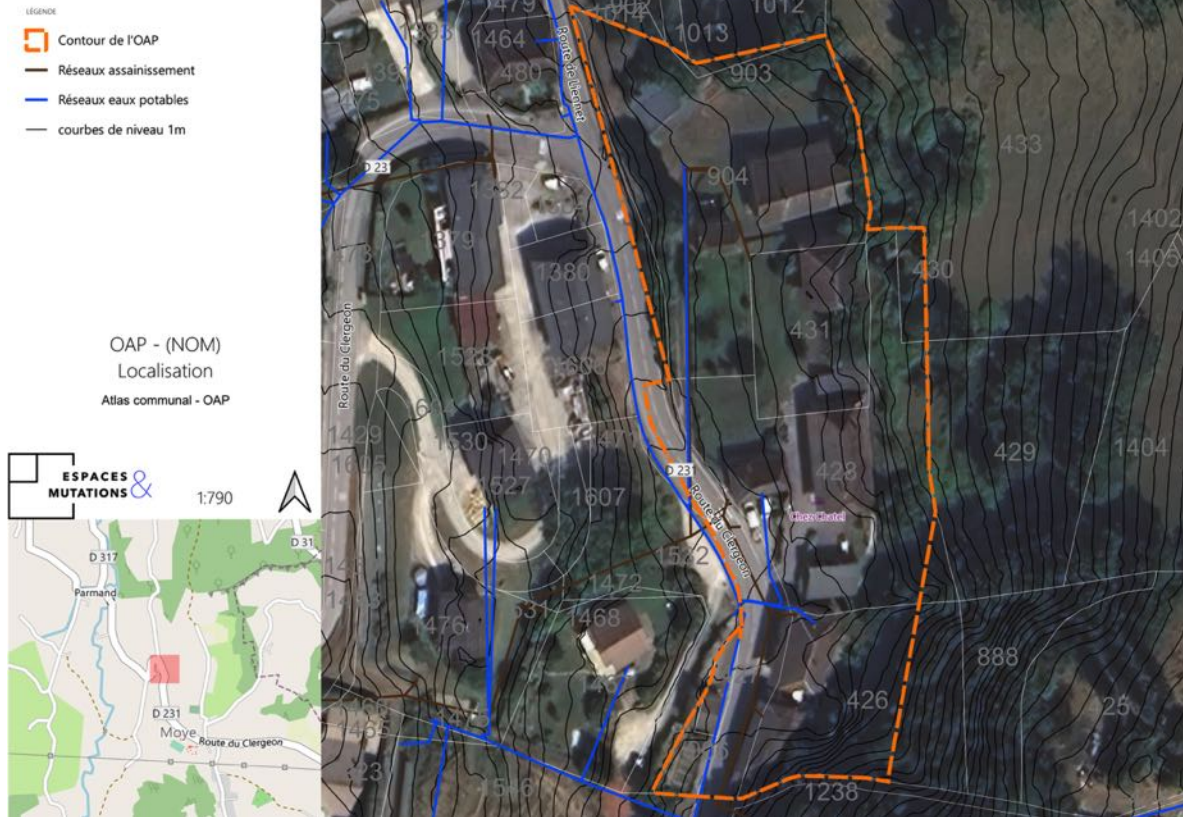
Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif. En tout état de cause, le bâti collectif/intermédiaire devra s'implanter dans la pente, dans l'esprit des principes d'implantation du tissu vernaculaire du village. Soit l'implantation est parallèle à la pente, soit perpendiculaire. Dans ce cas, les rez-de-chaussée seront semi-enterrés et pourront être mobilisés pour du stationnement.
- Les espaces de pleine terre seront largement recherchés et les mouvements de sols limités. Ainsi, les parties enterrées des constructions en dehors des emprises au sol seront évitées.

OAP sectorielle n°2 / Route du Clergeon / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Ce cœur de hameau historique relève d'un caractère patrimonial à l'échelle de Moye. Il accueillait notamment deux anciens commerces de proximité. La densification du site est contrainte à la fois par la nécessité de respecter le bâti ancien et par une accessibilité contrainte (accès sur la route du Clergeon, profil de la route en bas de pente, ...).

L'accès au cœur du Chef-lieu (équipements, aire de mobilité, futurs services) est assuré par un cheminement sécurisé, mais présentant un dénivelé important sur 250 m.



Le site présente une topographie marquée, avec un bâti vernaculaire s'inscrivant parallèlement aux courbes de niveau. Des murs de soutènement viennent travailler ponctuellement le profil du terrain.

Superficie : 0,70 ha



vue sur les anciens rez-de-chaussée commerciaux en entrée de hameau

Objectifs

- Assurer la mise en scène du cœur vernaculaire
- Sécuriser la sortie du hameau

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Favoriser la mise en valeur du bâti vernaculaire dont les façades donnant sur la route du Clergeon. Ainsi, la rénovation (avec ou sans extension) de ces bâtiments sera privilégiée à la démolition-reconstruction (sauf problème structurel ou de sécurité). Le maintien des façades donnant sur la route du Clergeon sera privilégié, et les nouvelles ouvertures veilleront à ne pas remettre en cause l'harmonie générale de la façade (rythmes, dimensions...).



- Déconstruction du bâtiment existant au Sud à privilégier, en lien avec le léger dévoiement de la route du Clergeon. Une construction nouvelle est possible dans le respect des dispositions réglementaires (retrait vis-à-vis de la route notamment).

- Les autres bâtiments identifiés pourront être conservés ou démolis.



- Une ou des constructions nouvelles sont possibles sur l'espace libre existant au cœur de l'OAP. Toutefois, les formes urbaines devront être peu dense au regard de l'accessibilité contrainte du site. De plus, une toiture à pans avec un sens de faitage parallèle aux courbes de niveau sera privilégiée.

- **Programmation : environ 20 logements dont 25% de logement social**

Orientations relatives aux mobilités



- Seuls les deux accès existants seront utilisés. Aucun accès nouveau sur la route du Clergeon ne sera autorisé. L'accès au sud sera privilégié pour desservir la majeure partie des constructions.



- La route du Clergeon sera légèrement dévoyée au Sud pour assurer sécuriser l'entrée/sortie du hameau et pour permettre le renouvellement urbain de l'ancien corps de ferme.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Les abords des bâtiments patrimoniaux devront rester en espaces libres participant à la valorisation des façades des bâtiments.

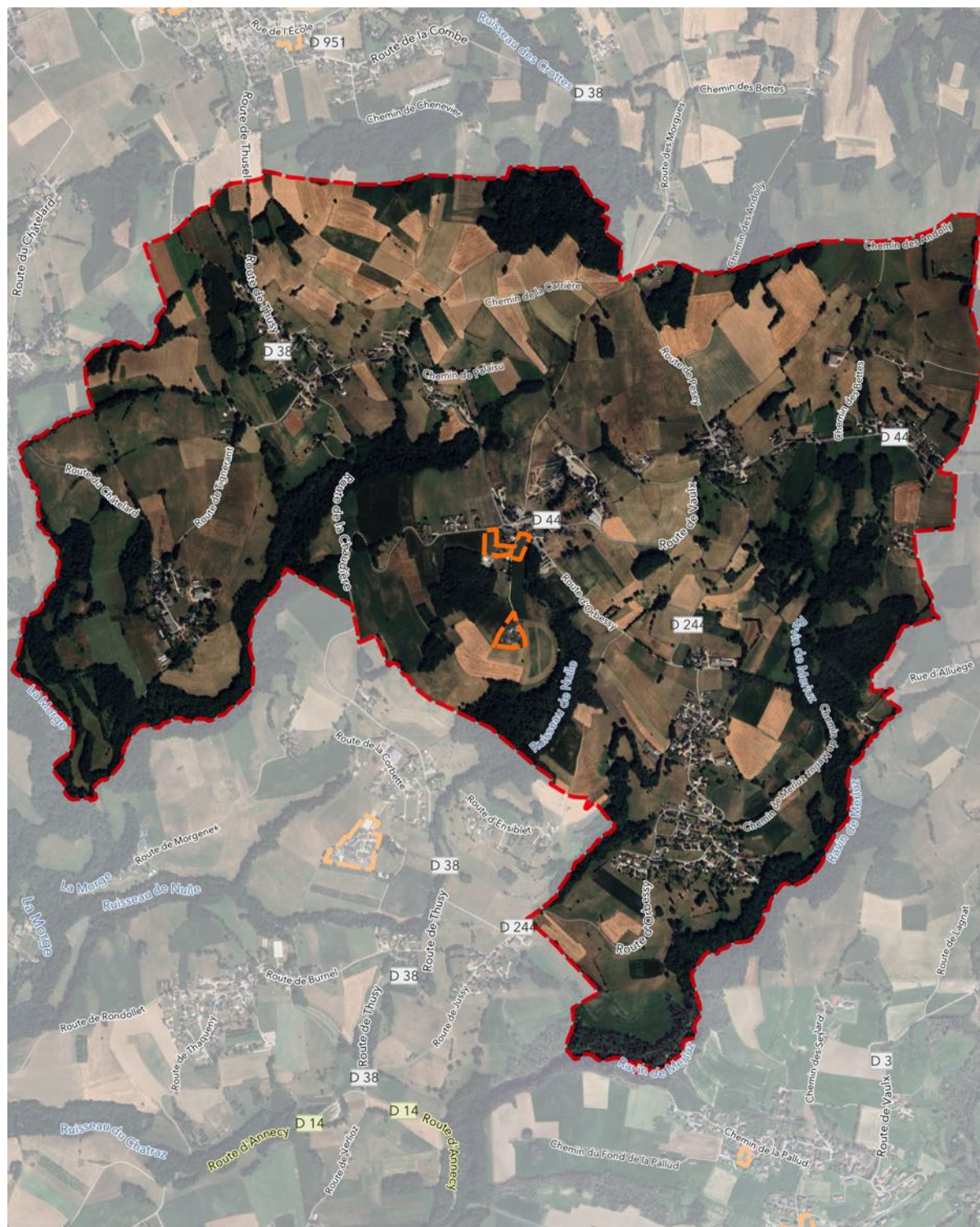


- L'arbre de haute tige existant au sein de l'espace libre central sera pris en compte.



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Le maintien d'une haie vive de haute fûtée peut être recherchée. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

SAINT-EUSÈBE / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



**Commune de
SAINT-EUSEBE**

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



Contour de l'OAP

1:17 000



OAP sectorielle n°1 / Chef-lieu est / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats



Le Chef-lieu de Saint-Eusèbe est principalement constitué d'équipements publics. Des constructions récentes ont permis à la fois de renforcer son poids démographique et à la fois de diversifier les typologies de logements présents sur la commune.

La séquence d'approche du cœur de village depuis la route d'Orbessy a fait l'objet d'un confortement récent avec notamment la réalisation d'un parking public et d'une aire de jeux. La route présente toutefois un caractère contraint pour l'accès modes actifs aux équipements.

Le cheminement piéton existant marque la limite claire d'urbanisation au Sud Est du village, vis-à-vis des espaces agricoles.

Le site présente une topographie marquée.

Superficie : 0,20ha

Objectifs

- Poursuivre la diversification des formes urbaines au cœur du centre-village.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Les logements présenteront une volumétrie de type habitat intermédiaire, voire petit collectif horizontal.



- À la marge, un lot d'habitat individuel pur sera possible.

- **Programmation : environ 4 logements.**

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès sera prévu depuis celui existant sur la route de Vaulx.



- Le cheminement piétonnier structurant existant entre la route D'Orbessy et la route de Vaulx sera maintenu. Son accessibilité sera assurée depuis les futurs logements.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Les arbres de haute tige existant en périphérie seront maintenus.

OAP sectorielle n°2 / Chef-lieu sud / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



OAP - (NOM)
Localisation



Constats

Le Chef-lieu de Saint-Eusèbe est principalement constitué d'équipements publics. Des constructions récentes ont permis à la fois de renforcer son poids démographique et à la fois de diversifier les typologies de logements présents sur la commune.

Dans l'optique de faciliter les parcours piétons, la traversée du cœur du Chef-lieu doit faire l'objet d'aménagements. Ainsi, un dévoiement du trafic entre la route de Vallières et la route d'Orbessey est prévu. Cela permettra de faciliter l'accès à l'école pour les piétons depuis la route d'Orbessey.

Le Chef-lieu Sud présente une topographie moins marquée, permettant d'envisager une densification. Des plus, un tènement très peu dense a été identifié à proximité des équipements.

Superficie : 0,90 ha

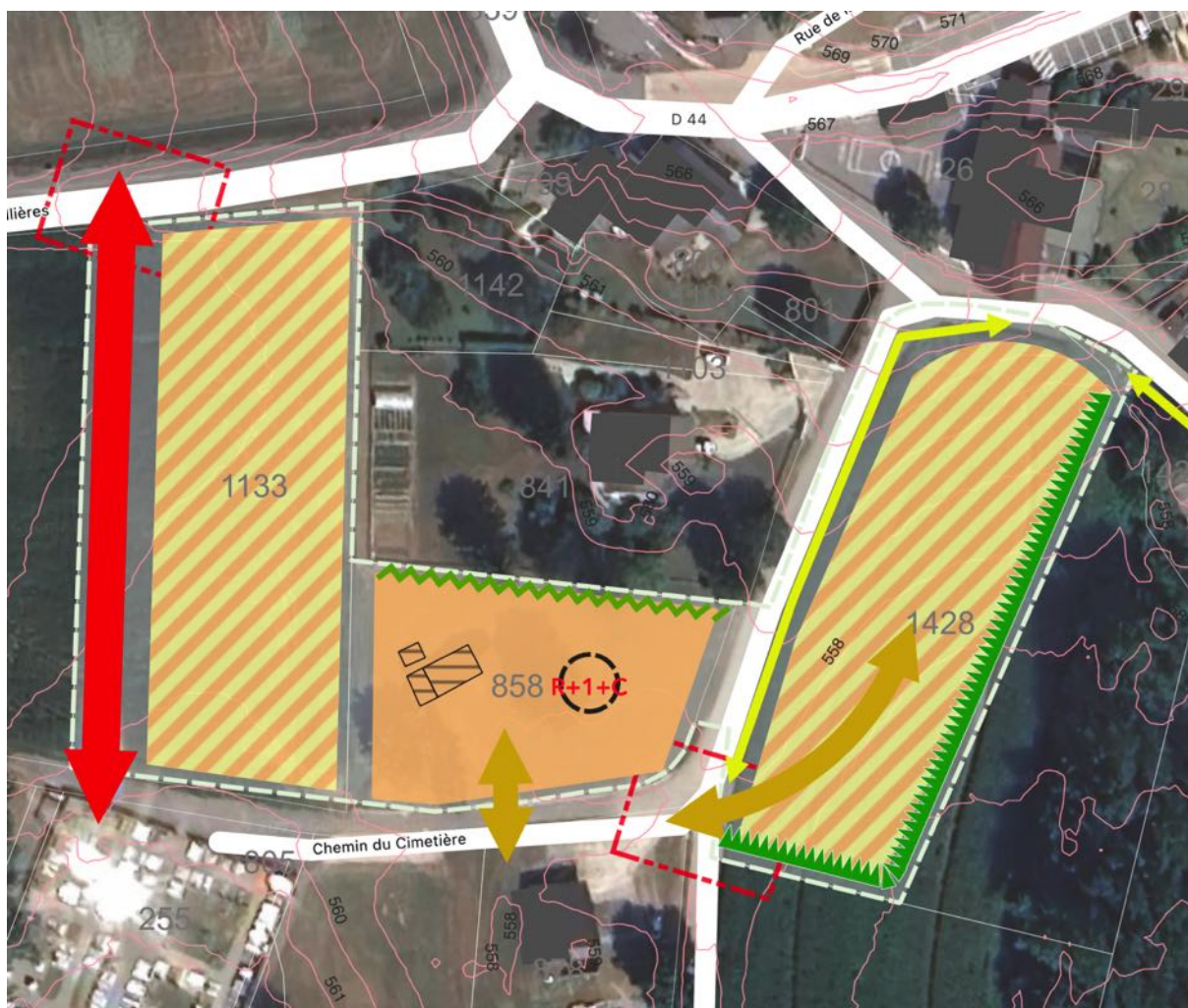
Objectifs

- Renforcer la place du piéton dans la traversée urbaine du village
- Renforcer la production de logement social
- Poursuivre la diversification des formes urbaines
- Sécuriser les accès aux équipements

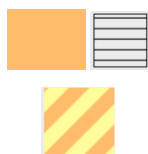
Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Secteur U : sans objet
- Secteur 1AU : Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Dans la zone U, le bâtiment existant sera déconstruit au profit d'un bâtiment collectif.
- Dans les zones 1AU, les logements présentant une volumétrie de type habitat intermédiaire est souhaité sur la totalité des programmes.
- **Programmation :**
 - Environ 8 à 10 logements sociaux sur la zone U
 - Environ 20 logements dans les zones 1AU (densité de 20 à 25 logements/ha minimum recherchée), dont 50% de logements social sur la zone 1AU ouest et 25% sur la zone 1AU est.

Orientations relatives aux mobilités

 	➤ Pour la zone U, l'accès sera prévu depuis le chemin du Cimetière. ➤ Pour la zone 1AU Est, l'accès sera prévu depuis le carrefour entre le chemin du Cimetière et le chemin du Bois de Nulle. Ce carrefour sera à sécuriser dans le cadre de l'aménagement du site.
	➤ Pour la zone 1AU Ouest, une nouvelle voie principale sera réalisée sur la frange Ouest, en limite avec l'espace agricole. Cette voie permettra de connecter la route de Vallières au chemin du cimetière. Cette voie sera ouverte à la circulation publique et permettra de relier Thusel et Orbessy sans passer par le cœur du village. Cet aménagement doit ainsi permettre à la fois de sécuriser les parcours modes actifs dans le cœur du village (diminution du trafic) et aussi à la fois de marquer une limite claire d'urbanisation vis-à-vis de l'espace agricole. ➤ Une voie de retournement sera à prévoir, en privilégiant une implantation en prolongement de l'emplacement réservé n°4.
	➤ Les cheminements piétonniers seront sécurisés le long du chemin de Bois Nulle et le long de la route d'Orbessy.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- L'interface avec l'habitat individuel existant et l'habitat collectif fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.



- Pour la zone 1AU Est, la transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

OAP sectorielle n°3 / Chemin du Bois Nulle / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Cet ancien hameau agricole est aujourd'hui constitué essentiellement de logements vacants. Il est en cours d'enrichissement. La plupart des anciens corps de ferme présentent un intérêt patrimonial.

La remobilisation de ce foncier déjà artificialisé doit être une priorité pour préserver les espaces agricoles et naturels périphériques.

Le site est en point haut, dominant un espace agricole ouvert.

Superficie : 0,78 ha

Objectifs

- Réhabiliter les anciens corps de ferme présentant un intérêt patrimonial.
- Assurer l'intégration du projet vis-à-vis des espaces agricoles périphériques.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Bâti vernaculaire à mettre en valeur. Ainsi, la rénovation (avec ou sans extension) de ces bâtiments sera privilégiée à la démolition-reconstruction (sauf problème structurel ou de sécurité).



- La déconstruction de l'annexe accolée existante au bâtiment patrimonial au nord sera à privilégier pour participer à la valorisation du bâtiment.
- **La construction d'un nouveau bâtiment principal n'est pas souhaitée, excepté dans le cadre d'une démolition-reconstruction.**



- **Programmation : environ 8 logements**
- Habitation existante à conserver (extensions et annexes possibles dans le cadre des dispositions du règlement écrit).

Orientations relatives aux mobilités



- Principe de desserte interne à titre indicatif

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Les abords des bâtiments patrimoniaux devront rester en espaces libres participant à la valorisation des façades des bâtiments.

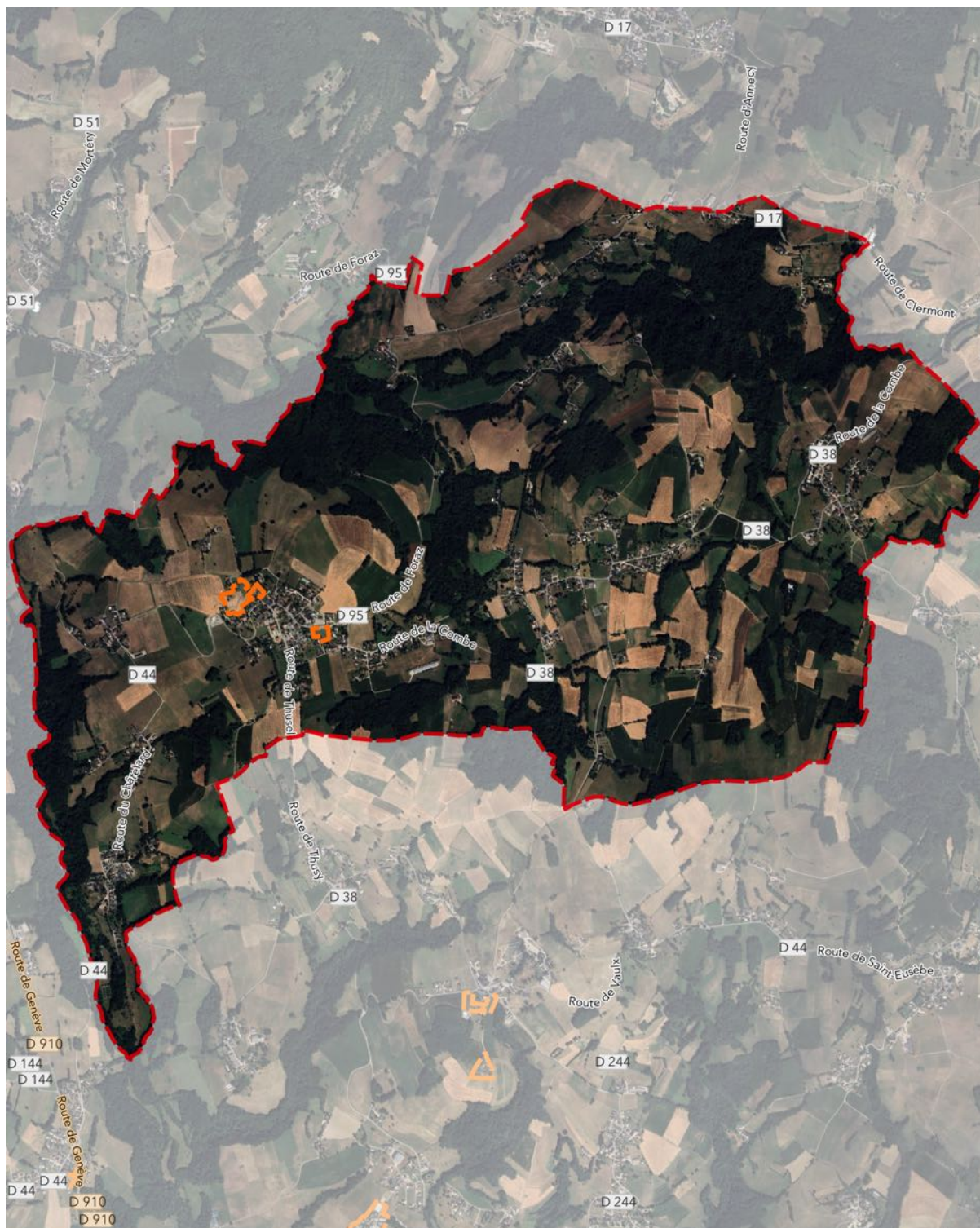


- Les arbres de haute tige existants au cœur du site devront être en majorité conservés, permettant une ambiance urbaine de type « parc habité ».



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».

THUSY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



**Commune de
THUSY**

Atlas communal - OAP

LÉGENDE

 Contour de l'OAP

1:24 000



OAP sectorielle de densité n°1 / Rue de l'École / Foncier en extension

Localisation



Constats



Ce foncier non bâti est situé au cœur du village, à proximité immédiate de l'école. Cette localisation est stratégique dans une optique de confortement de l'offre en équipements et services de proximité.

Ce secteur est aujourd'hui enclavé par des haies mono-végétales et des maisons individuelles.

De plus, le terrain présente une déclivité dont l'aménagement devra tirer parti.

Superficie : 0,31 ha

Objectifs

- Conforter l'offre en équipements et services
- Limiter les mouvements de sol
- Compléter l'offre en logement sur la commune

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Implantation d'un volume unique de forme simple souhaitée, privilégiant un faitage parallèle à la rue de l'École.
- Réalisation de stationnements semi-enterrés sous l'emprise du bâtiment à privilégier, en complément des stationnements aériens.
- Le programme comprendra au minimum des équipements et activités de services ouverts au public, avec possibilité de logements répondant à des besoins spécifiques.

Orientations relatives aux mobilités

- Une continuité modes actifs ouverte au public sera prévue sur la frange ouest du site, entre l'emplacement réservé au sud et la rue de l'École.

OAP sectorielle n°2 / Chemin des Grands Bois / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Superficie : 0,30ha

Ce foncier bâti est identifié pour conforter l'offre en logement social au plus près des équipements communaux.

Toutefois, sa densification restera contrainte par les capacités du réseau viaire (chemin des Grands Bois).

A noter aussi la présence d'un siège agricole à proximité -, en zone urbaine.

De plus, le terrain présente une déclivité en direction du nord.

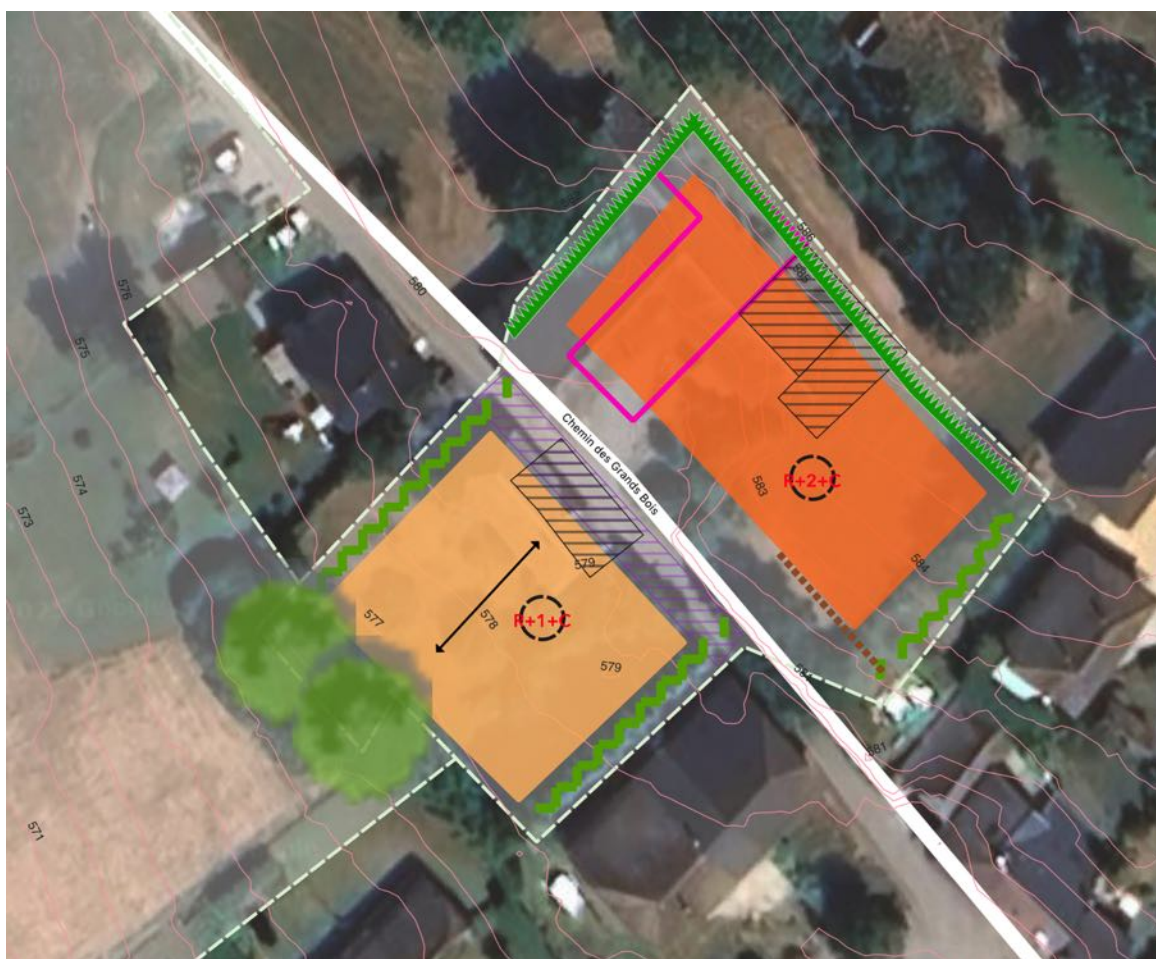
Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements et des services
- Renforcer l'offre en logement social
- Conforter le profil du chemin des Grands Bois

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Bâti vernaculaire à mettre en valeur. Ainsi, la rénovation (avec ou sans extension) de ce bâtiment sera privilégiée à la démolition-reconstruction (sauf problème structurel ou de sécurité).



- Une démolition partielle, correspondant à la partie grange/stockage est possible, pour permettre une densification de la partie sud du site.



- La déconstruction du bâtiment existant au sud du chemin des Grands Bois est souhaitée, afin de reculer le bâti par rapport à la voirie et permettre ainsi son confortement (possibilité d'une aire de croisement).



- Habitat collectif de type R+2+comble possible en construction neuve au nord du chemin des Grands Bois.
- **Programmation : environ 10 logements sociaux**



- Habitat collectif de type R+1+comble possible en construction neuve au sud du chemin des Grands Bois.
- **Programmation : environ 6 à 8 logements**

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».



- L'interface avec l'habitat individuel fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis, notamment en maintenant des espaces de pleine terre.



- Le muret végétalisé existant le long du chemin du Grand Bois sera conservé.



- Le bâti nouveau implanté au sud du chemin des Grands Bois devra s'intégrer dans la pente, et présenter ainsi son plus petit linéaire de façade parallèle à la voie.

OAP sectorielle n°3 / Extension du Chef-lieu / Foncier en intensification urbaine et foncier en extension

Localisation



Constats

Le tènement étudié est constitué des terrains libres de construction sur le secteur nord-ouest du chef-lieu. Le site permet néanmoins de faire une liaison entre le coeur du bourg et un groupe de 3 maisons individuelles.

Le tènement est inscrit dans la pente d'est en ouest et présente 3 parliers successifs : le secteur haut présente une pente plus douce, un secteur central en léger replat, et un secteur bas qui rejoint le passage du nant Garnou, en pente un peu plus marquée.

Le terrain est bien exposé et ouvert en direction de Rumilly, il offre des vues remarquables sur un grand paysage de collines vallonnées. Cette grande prairie est plantée de quelques arbres, dont les plus grands sujets sont implantés sur les parcelles des jardins privés.

Le tènement s'insère entre le coeur du chef-lieu, côté est, composé d'un habitat villageois dense et de quelques anciennes fermes au gabarit imposant, et au sud et au nord, un tissu d'habitat pavillonnaire.

Superficie : 1,40 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Marquer les limites claires d'urbanisation du Chef-lieu
- Préserver la mise en scène paysagère du village depuis les coteaux et depuis la RD910.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Secteur U : sans objet
- Secteur 1AU : Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Schéma de principe



 Périmètre de la zone 1AU soumise à opération d'ensemble

Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat individuel groupé ou accolé souhaité sur la partie du périmètre classé en zone urbaine.

➤ **Programmation : environ 5 logements**



- Habitat collectif et/ou intermédiaire souhaité sur la majeure partie de la zone 1AUB3. Les formes urbaines veilleront à conserver l'échelle du bâti vernaculaire du village, se retranscrivant dans les volumes bâtis et le nombre de logements.

- A la marge, l'habitat individuel groupé ou accolé sera possible sur la frange nord et sur la frange ouest, au contact de l'habitat individuel existant.

➤ **Programmation : environ 30 logements, dont 50% de logement social.**

Orientations relatives aux mobilités



- Un accès routier traversant sera prévu, depuis le Sud du site (passage de nant Garnou) vers le chemin des Grands Bois. Plusieurs possibilités de connexion sur le chemin des Grands Bois existent : la connexion effective sera précisée dans le cadre du projet.



- Des continuités modes actifs ouvertes au public seront prévues entre le cœur du site et la route du Chatelard, ainsi qu'avec le chemin des Grands Bois. Ces cheminements devront respecter les principes suivants :

- Revêtement perméable
- Pas de clôture, mais bordé par une fange végétale
- Ombragé via plantation d'arbres
- Vues vers le Grand Paysage à maintenir ponctuellement

- Les stationnements visiteurs aériens seront organisés le long de la voirie par petits groupes.

- Les stationnements résidents en aérien seront regroupés.

- Les places de stationnements en aérien seront ombragées via la plantation d'arbres.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué, avec un espace vert de pleine terre planté et ouvert au public.



- Un espace collectif, ouvert au public, sera prévu à la croisée des cheminements doux et de la voirie. Il sera arboré et comprendra du mobilier urbain (bancs, ...).



- L'interface avec l'habitat individuel fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis, notamment en maintenant des espaces de pleine terre.

- Principe d'implantation et de sens de faitage à titre illustratif. En tout état de cause, le bâti collectif/intermédiaire devra s'implanter dans la pente, dans l'esprit des principes d'implantation du tissu vernaculaire du village.

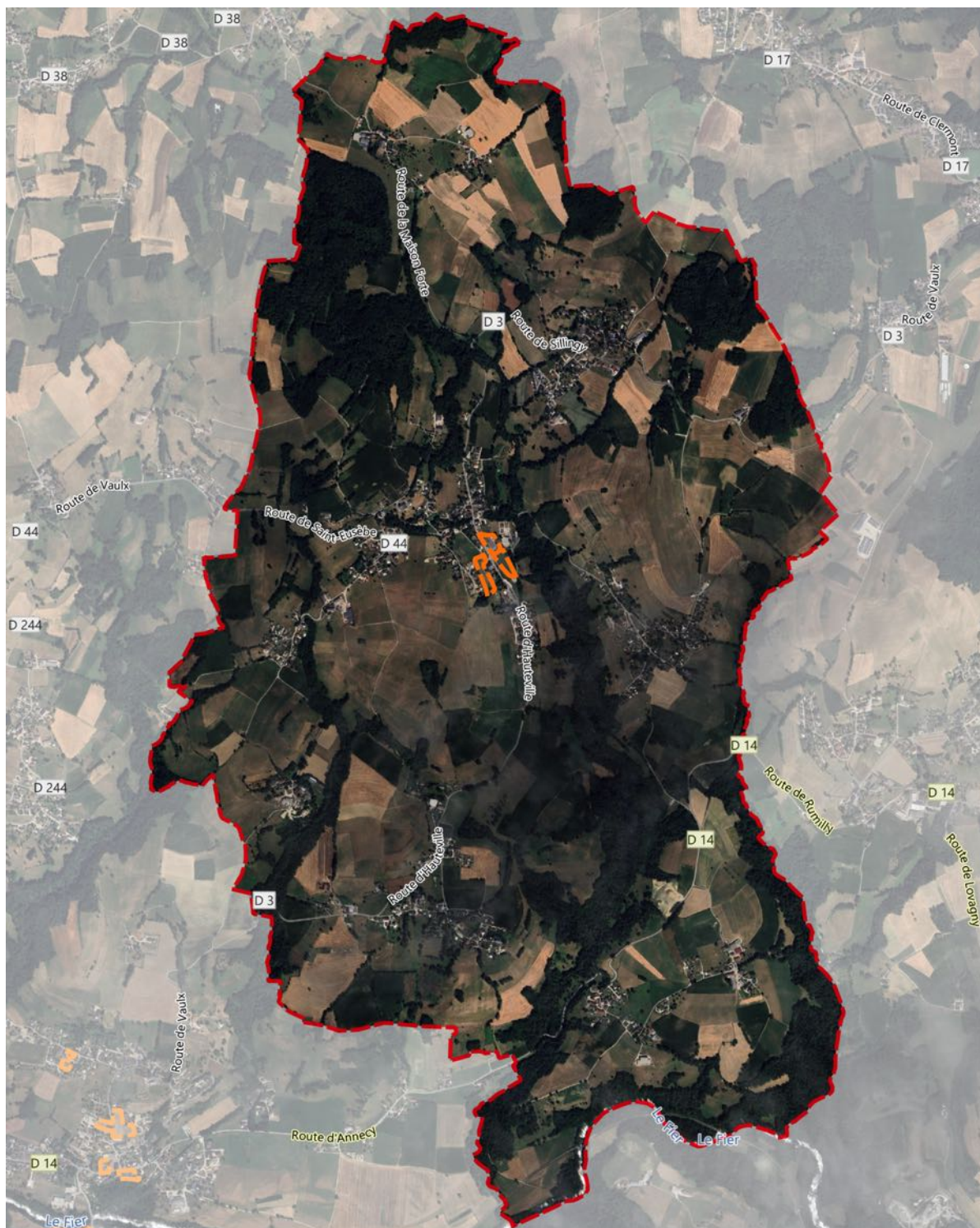
- Intégration architecturale et paysagère des constructions à assurer, notamment en limite de secteur agricole.

- Traitement des façades pignons à soigner. Pignons aveugles interdits en limite ouest du secteur de l'OAP.

- Les talus paysagers seront privilégiés. Ainsi, les enrochements seront interdits.

- La matérialisation éventuelle des limites devra faire l'objet d'une intégration soignée, via rang arbustif d'essences variées. si une clôture est présente, elle sera prévue derrière le rang de végétalisation.

VAULX / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
VAULX

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



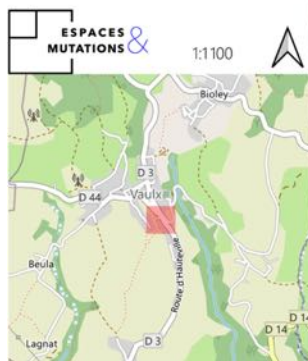
Contour de l'OAP

1:21 000



OAP sectorielle n°1 / Confortement du Centre-village / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le Chef-lieu de Vaulx bénéficie de commerces et services de proximité, ainsi qu'une desserte par le réseau J'Y Bus. Des aménagements confortant l'espace public ont également été réalisés ces dernières années.

Les sites de confortement du Chef-lieu sont dans le prolongement de cette centralité urbaine et sont maîtrisés par la collectivité. Il s'agit donc d'une opportunité pour à la fois compléter l'offre de proximité et pour diversifier les formes urbaines, dans l'optique de compléter le parcours résidentiel sur la commune.

Les deux secteurs d'OAP présente une topographie marquée, nécessitant de rester attentif sur d'adaptation du bâti au sol. Sur le secteur Ouest, l'interface avec l'habitat individuel sera aussi à prendre en compte.

Superficie : 0,53 ha (secteur Est) +0,60 ha (secteur Ouest)



vue sur le secteur Est

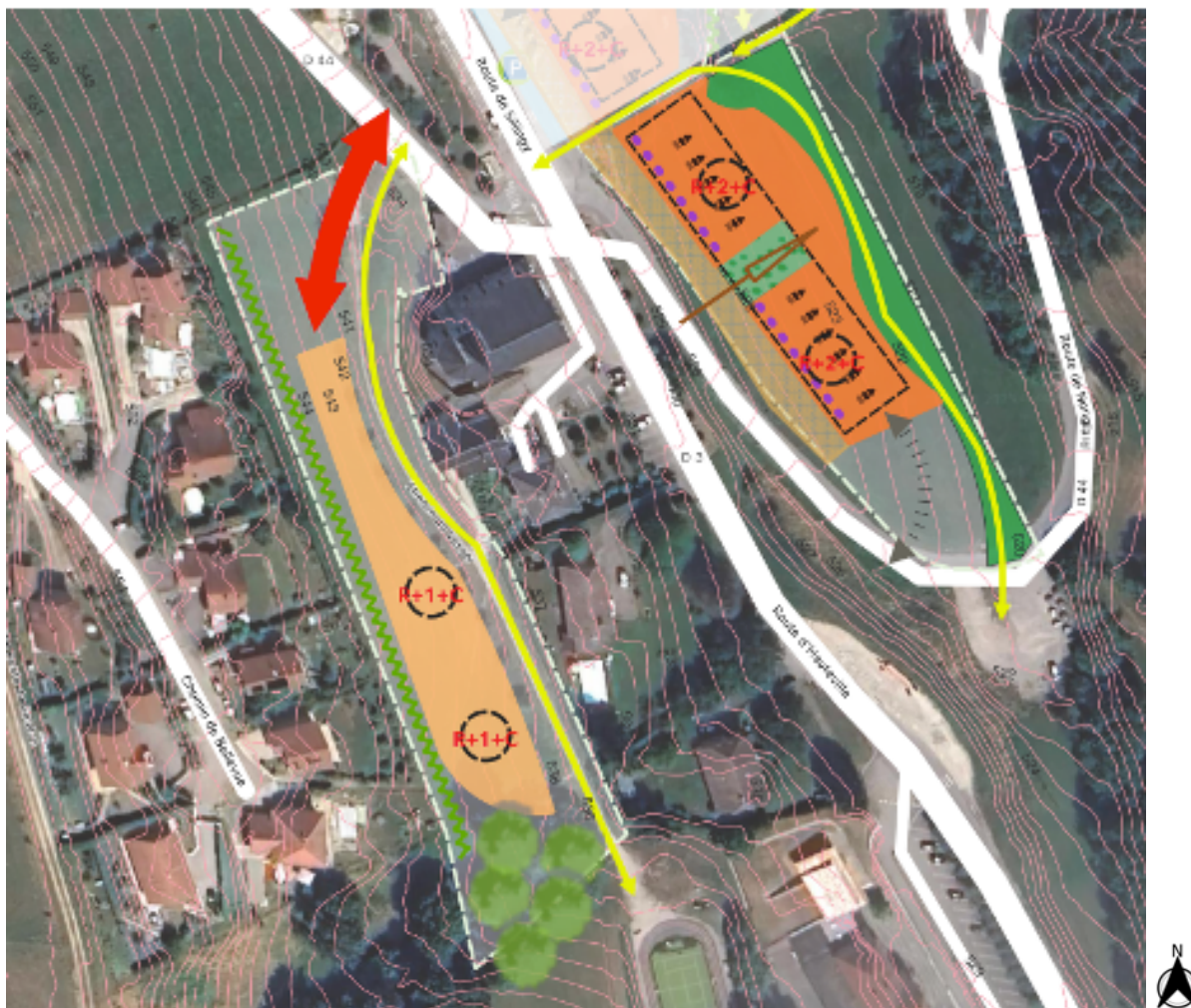
Objectifs

- Renforcer la production de logement social
- Poursuivre la diversification des formes urbaines
- Poursuivre la structuration du Chef-lieu (espace public, services)

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de chaque secteur 1AU

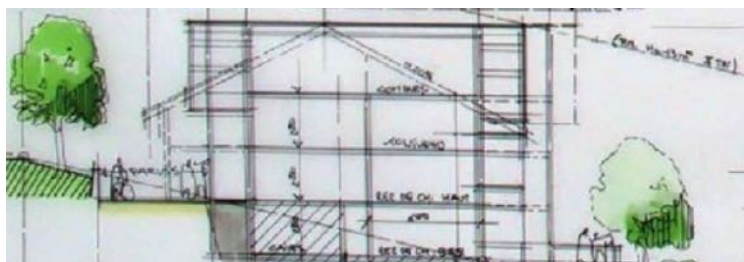
Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Secteur 1AU Est : Typologie d'habitat collectif avec au rez-de-chaussée du ou des bâtiment(s) donnant sur l'espace public, des locaux dédiés à des commerces-services ou des équipements.
- Le bâti devra s'implanter dans la pente, parallèle à la pente pour former un front bâti, avec une gestion des stationnements à l'aval (en sous-sol ou semi-enterré).



Principe d'implantation dans la pente (à titre illustratif uniquement)



- Le front bâti devra être rythmé, avec au minimum une interruption de la façade coté espace public amont (sur la totalité du linéaire), permettant de conserver une ouverture sur le Grand paysage et d'agrémenter l'espace public. Ce fractionnement permettra un élément de liaison entre les deux volumes émergents. Il sera soit végétalisée, soit à usage de terrasse.



- Pour la zone 1AU Est, principe d'implantation du bâti en partie aval.



- Secteur 1AU Ouest : les logements présenteront une volumétrie de type habitat intermédiaire et/ou petit collectif horizontal.

➤ Programmation :

- **Secteur 1AU Est, environ 25 logements dont 50% de logement social**
- **Secteur 1AU Ouest, environ 10 à 15 logements, dont 50% de logement social**

Orientations relatives aux mobilités



- Pour la zone 1AU Est, l'accès aux constructions sera assuré depuis l'espace public
- Pour la zone 1AU Ouest, la création d'une voie de desserte unique, en impasse pour les véhicules sera à privilégier depuis la route de Saint-Eusèbe, tout en veillant à assurer une continuité piétonne.
- Pour la zone 1AU Est, l'accès aux stationnements aval semi-enterrés sera assuré depuis la route de Nonglard
- Pour la zone 1AU Est, une continuité piétonne ouverte au public sera assurée sur la frange aval du site, maintenue en espace vert, et connectée au cheminement piéton existant sur la frange nord et qui permet de relier les équipements publics existants et à venir à l'aval.
- Pour la zone 1AU Ouest, le cheminement mode actifs existant en direction de l'aire de jeux sera maintenu.

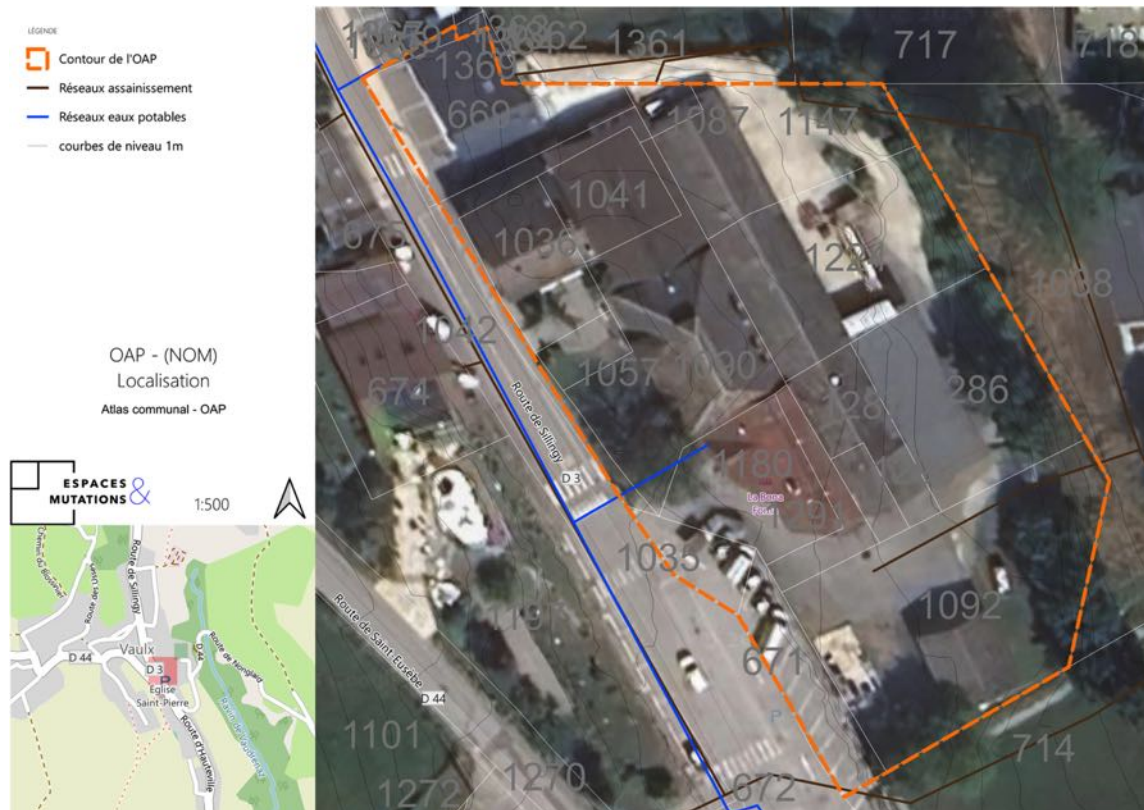
Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Un espace public confortable, support des mobilités actives, sera prévu en interface avec la route de Sillingy.
- Pour la zone 1AU Ouest, l'interface avec l'habitat individuel existant et le habitat intermédiaire ou collectif fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis.
- Pour la zone 1AU Ouest, les arbres de haute tige existants sur la frange sud seront maintenus.
- Pour la zone 1AU Est, l'interface aval avec l'espace agricole sera maintenue en espace ouvert paysager.

OAP sectorielle n°2 / Cœur de village / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Le Chef-lieu de Vaulx bénéficie de commerces et services de proximité, ainsi qu'une desserte par le réseau J'Y Bus. Des aménagements confortant l'espace public ont également été réalisés ces dernières années.

Le site présente à la fois un bâtiment patrimonial coté route de Sillingy et un bâtiment artisanal à l'aval, qui devrait muter à court terme. Le maintien de cette activité artisanale sur ce site n'est pas adapté au cœur de la centralité du Chef-lieu.

A noter aussi la présence d'une maison médicale récente sur la frange nord du site et qui participe activement à la centralité urbaine.

Le terrain présente une forte déclivité en aval de la route de Sillingy.

Superficie : 0,50 ha

Objectifs

- Poursuivre la diversification des formes urbaines
- Poursuivre la structuration du Chef-lieu (espace public, services)

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



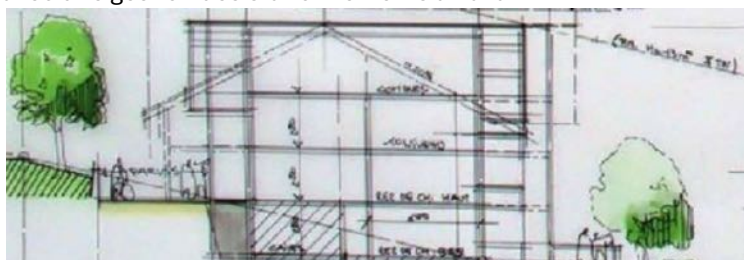
- Bâti patrimonial à mettre en valeur.



- Frange sud : Typologie d'habitat collectif (côté route de Sillingy) avec au rez-de-chaussée donnant sur l'espace public, un ou des locaux dédiés à des commerces-services ou des équipements.



- Le bâti devra s'implanter dans la pente, parallèle à la pente pour former un front bâti, avec une gestion des stationnements à l'aval



Principe d'implantation dans la pente (à titre illustratif uniquement)



- Démolition du bâtiment artisanal existant à privilégier pour permettre la densification du site



- Pour la frange Sud, principe d'implantation du bâti en partie aval.



- Au regard de l'accessibilité contrainte depuis la route de Sillingy, de l'habitat individuel dense voire intermédiaire ou petit collectif pourra être prévu en deuxième front à l'aval de la route de Sillingy.
- **Programmation : environ 10 à 15 logements, dont minimum 40% de logement social.**

Orientations relatives aux mobilités



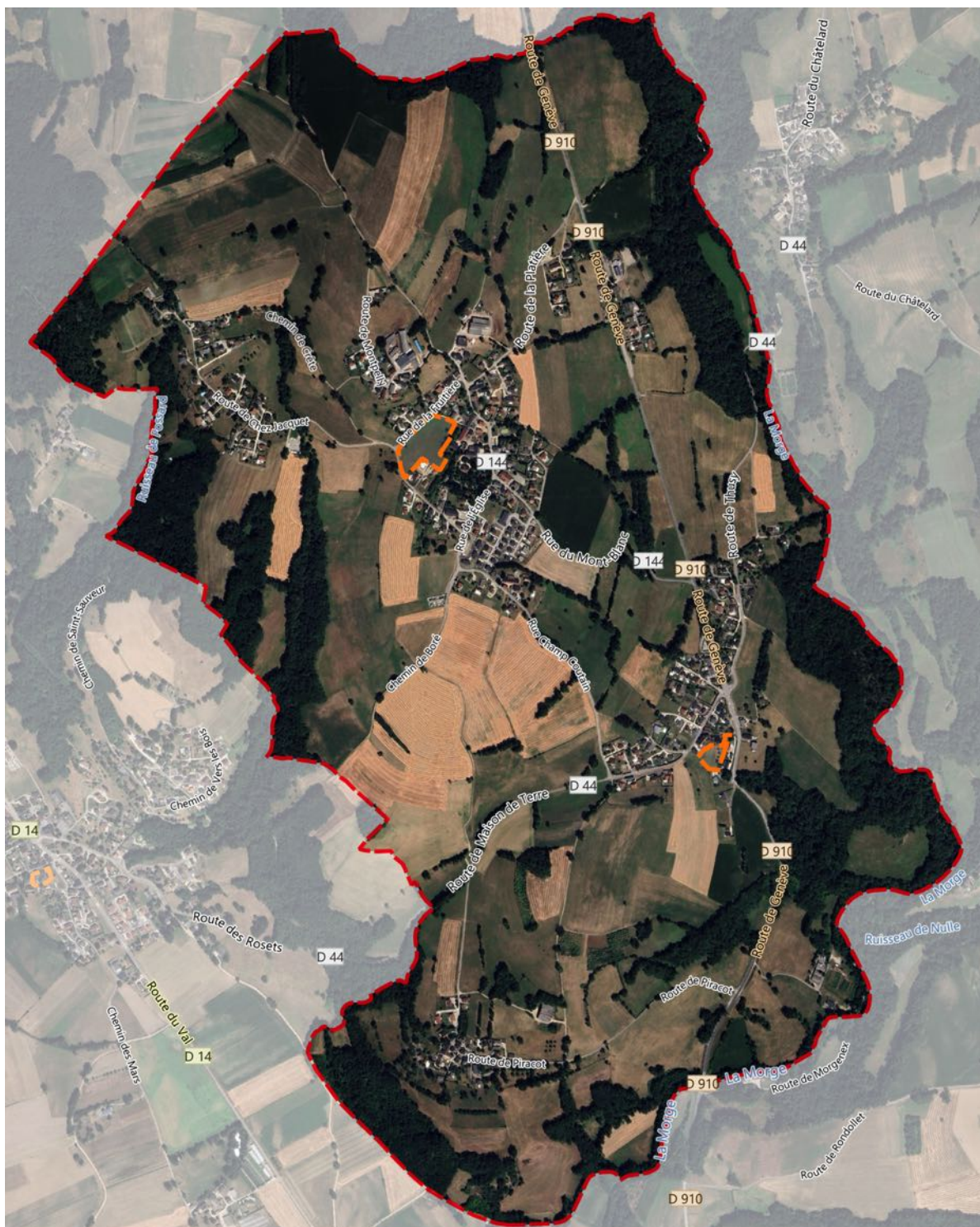
- Pour la frange nord, l'accès existant sera maintenu.
- Pour la frange Sud, l'accès aux constructions sera assuré depuis l'espace public. Une nouvelle voie sera réalisée depuis la route de Sillingy, notamment pour l'accès aux stationnements aval semi-enterrés. En cas d'opérations distinctes, le tracé de la voie devra anticiper le branchement futur de la prochaine opération.
- L'accessibilité au cheminement piéton existant au sud devra être assurée.
- Les parkings existant le long de la route de Sillingy pourront faire l'objet d'un traitement paysager (recommandation hors OAP).

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Un espace public confortable, support des mobilités actives, sera prévu en interface avec la route de Sillingy.
- L'interface avec les équipements à l'aval devra faire l'objet d'un traitement paysager.
- Le parvis existant des bâtiments patrimoniaux devra rester en espaces libres participant à la valorisation des façades des bâtiments depuis la route de Sillingy. Les murets de clôture existants seront aussi préservés.
- Les arbres de haute tige existants et participant à la mise en scène des bâtiments d'intérêt devront être conservés.
- Les façades et leurs abords en aval des bâtiments patrimoniaux sera traités en respectant les équilibres généraux des bâtiments, suite à la démolition du bâtiment artisanal accolé.
- Une coupure paysagère sera prévue entre le bâtiment collectif prévu au Sud et les bâtiments d'intérêts. Cela permettra de rythmer le parcours le long de l'espace public, en valorisant sa situation, le long de la même ligne altimétrique avec des ouvertures sur le Grand paysage.

VERSONNEX / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
VERSONNEX

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



Contour de l'OAP

1:12 000



OAP sectorielle n°1 / Confortement du Centre-village / Foncier en extension

Localisation



Constats



Le Chef-lieu de Versonnex a connu un développement important ces dernières années, essentiellement sous forme d'habitat individuel, sur des petites surfaces (densités de l'ordre de 25 logements/ha). Ce développement récent a notamment permis de venir conforter les équipements communaux ainsi que la trame des espaces publics. Un commerce de proximité s'est aussi installé.

La morphologie urbaine du village est aujourd'hui entre des anciens corps de ferme et de l'habitat individuel récent.

La municipalité dispose d'une réserve foncière stratégique au nord du Chef-lieu, objet de la présente OAP, pour poursuivre sa structuration.

Ce site présente une déclivité régulière depuis la route de la Fruitière.

Superficie : 1,25 ha

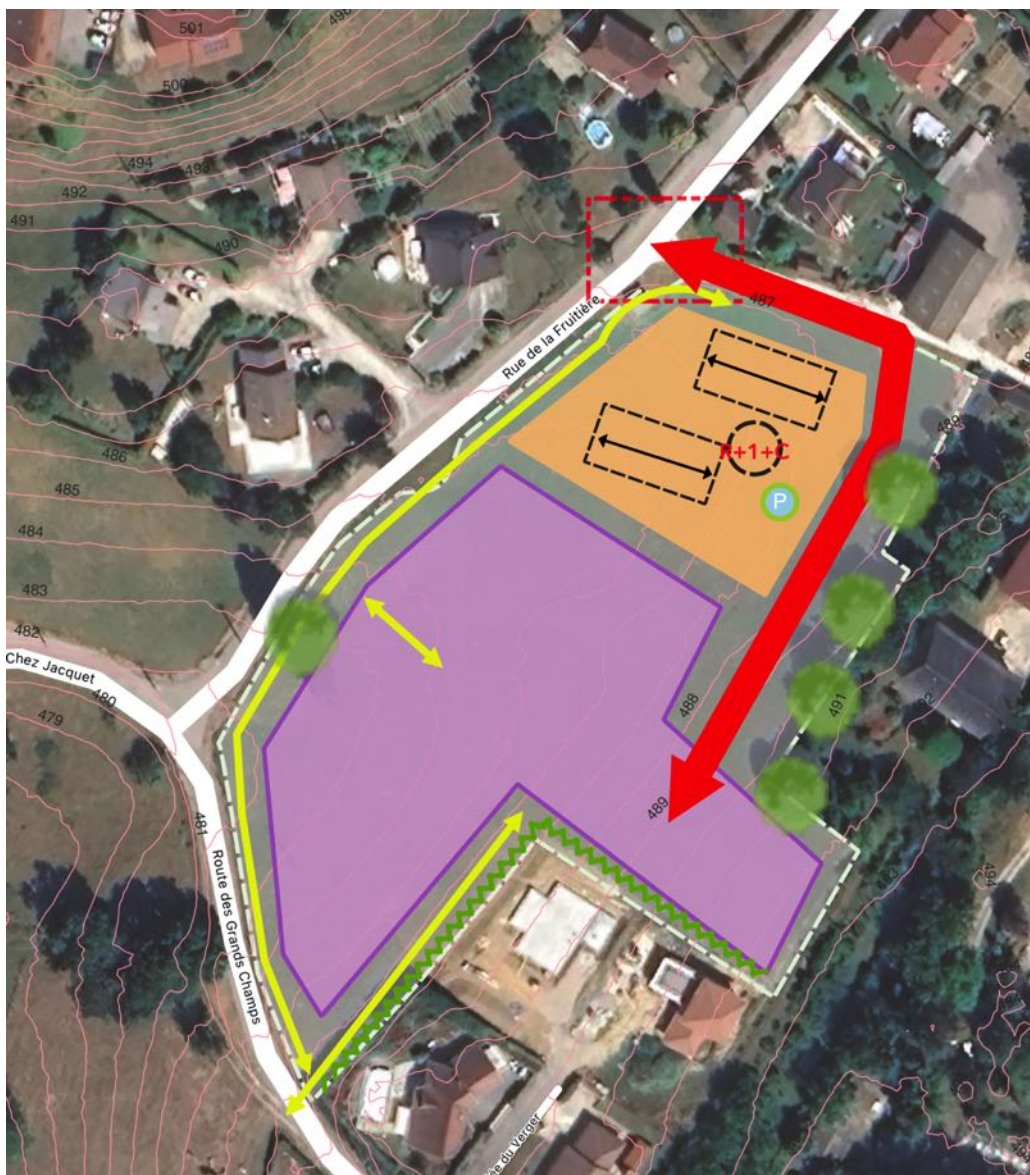
Objectifs

- Renforcer la production de logement social
- Poursuivre la diversification des formes urbaines
- Conforter l'offre en équipements publics

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Secteur 1AUb3 : Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre du secteur.
- Secteur 1AUe : Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre du secteur.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Dans la zone 1AUb3, il sera prévu une typologie d'habitat collectif.
- **Programmation : environ 20 logements**



- *Principe d'orientation des faitages à titre illustratif.* En tout état de cause, l'implantation des bâtiments devra maintenir des ouvertures visuelles depuis la rue de la Fruitière.



- Dans la zone 1AUe, des équipements de proximité seront prévus

Orientations relatives aux mobilités



- Un accès unique au secteur sera prévu depuis la rue de la Fruitière. *Sa localisation graphique est donnée à titre indicatif.*
- En tout état de cause, le carrefour entre cette nouvelle voie et la rue de la Fruitière devra faire l'objet d'une sécurisation, proportionnée aux usages projetés.



- Les cheminements piétonniers seront sécurisés le long de la rue de la Fruitière et de la route des Grand Champs.
- Des continuités piétonnes seront prévues depuis l'intérieur du site.



- Une ou plusieurs aires de stationnement mutualisé en aérien sera prévue dans le projet. Ce parking sera paysager.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- L'interface avec l'habitat individuel fera l'objet d'un traitement paysager limitant les vis-à-vis, notamment en maintenant des espaces de pleine terre. Cette interface pourra aussi être support des continuités piétonnes à réaliser.



- Les arbres de haute tige existants sur les franges du site devront être en majorité conservés

OAP sectorielle de densité n°2 / Maison de Terre / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le secteur de Maison de terre est relativement éloigné du Chef-lieu (environ 1 km) et ne présente pas des enjeux forts de densification, au regard de la topographique contraignante pour les modes actifs.

Superficie : 0,33 ha

Objectifs

- Marquer une limite claire d'urbanisation vis-à-vis des espaces agricoles.
- Rationaliser les accès depuis le domaine public.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Schéma de principe



Orientations relatives aux mobilités



- L'accès sera assuré depuis une voirie unique depuis le chemin de la Tuilière. Aucun accès nouveau sur la route de Maison de Terre ne sera prévu..

Orientations relatives aux densités visées



- Une densité de l'ordre de 15 logements/ha minimum est visée, soit environ 5 logements, sous forme d'habitat individuel groupé. Une part d'habitat individuel pur sera autorisée à la marge.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La transition avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager marqué. Il conviendra aussi de se référer à l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».