



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

5-1 - OAP sectorielles des communes du 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,
Francis RAVOIRE



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
QU'EST-CE QU'UNE OAP ?	3
LES DIFFERENTS TYPES D'OAP.....	4
COMMENT UTILISER LES OAP SECTORIELLES ?.....	6
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU	9
DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT	11
RUMILLY / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES.....	43
OAP SECTORIELLE N°1 / LE CRET / FONCIER EN EXTENSION	44
OAP SECTORIELLE N°1BIS / LE CRET / FONCIER EN EXTENSION	47
OAP SECTORIELLE N°1TER / LE CRET / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	50
OAP SECTORIELLE N°2 / SECTEUR CASSIN-EUROPE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION	52
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°3 / AVENUE ROOSEVELT / FONCIER EN EXTENSION	56
OAP SECTORIELLE N°4 / IMPASSE DES CIMES / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	57
OAP SECTORIELLE N°5 / ÎLOT SALTEUR / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE.....	59
OAP SECTORIELLE N°6 / SECTEUR GARE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	63
OAP SECTORIELLE N°7 / ARRIERE-GARE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	66
OAP SECTORIELLE N°8 / RUE DES GLIERES / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	69
OAP SECTORIELLE N°9 / PORTE SUD DU CENTRE HISTORIQUE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	72
OAP SECTORIELLE N°10 / QUARTIER DES GRANGES / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE.....	75
OAP SECTORIELLE N°11 / RUE DE VERDUN / FONCIER EN EXTENSION.....	78
OAP SECTORIELLE N°12 / RUE DES ÉGLANTINES / FONCIER EN EXTENSION	80
OAP SECTORIELLE N°13 / PRAILLATS / FONCIER EN EXTENSION	82
OAP SECTORIELLE N°14 / CHAVANNES / FONCIER EN EXTENSION	85
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°15 / RUE DE LA FULY / FONCIER EN EXTENSION.....	87
OAP SECTORIELLE N°16 / SURVIGNES / FONCIER EN EXTENSION.....	88
OAP SECTORIELLE N°17 / ENTREE SUD – PARTIE LOGEMENT / FONCIER EN EXTENSION	91
OAP SECTORIELLE N°17BIS / ENTREE SUD – PARTIE ARTISANALE / FONCIER EN EXTENSION.....	93
SALES / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	96
OAP SECTORIELLE N°1 / ENTREE DU CHEF-LIEU / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	97
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°2 / CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU / FONCIER EN EXTENSION	100
OAP SECTORIELLE N°3 / SOUS L'ANCIENNE MAIRIE / FONCIER EN EXTENSION	102
OAP SECTORIELLE N°4 / PROVONGES / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	104
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°5 / GRATTELOUP / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	106
OAP SECTORIELLE N°6 / RUE DE LA SAUGE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE ET FONCIER EN EXTENSION.....	108
VALLIÈRES-SUR-FIER / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	111
OAP SECTORIELLE N°1 / CONFORTEMENT DU CHEF-LIEU / FONCIER EN EXTENSION	112
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°2 / ROUTE DE GENEVE / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	117
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°3 / ROUTE SUR LES MARAIS / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	120
OAP SECTORIELLE N°4 / CHEMIN DU CHATEAU / FONCIER EN INTENSIFICATION URBAINE	122
OAP SECTORIELLE N°5 / EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE / FONCIER EN EXTENSION	124
OAP SECTORIELLE N°6 / DOMAINE DE CHITRY / FONCIER DEJA ARTIFICIALISE	127

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 6 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 « Mobilités »
- 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.

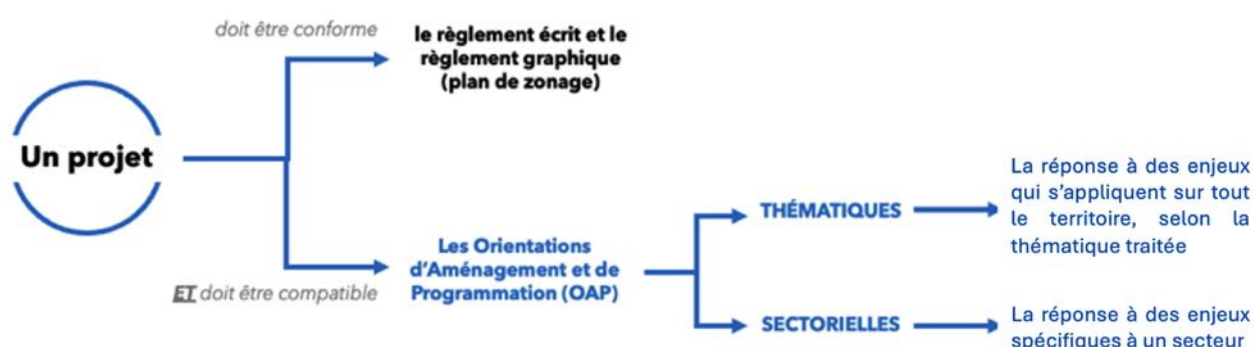
Comment utiliser les OAP sectorielles ?

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).

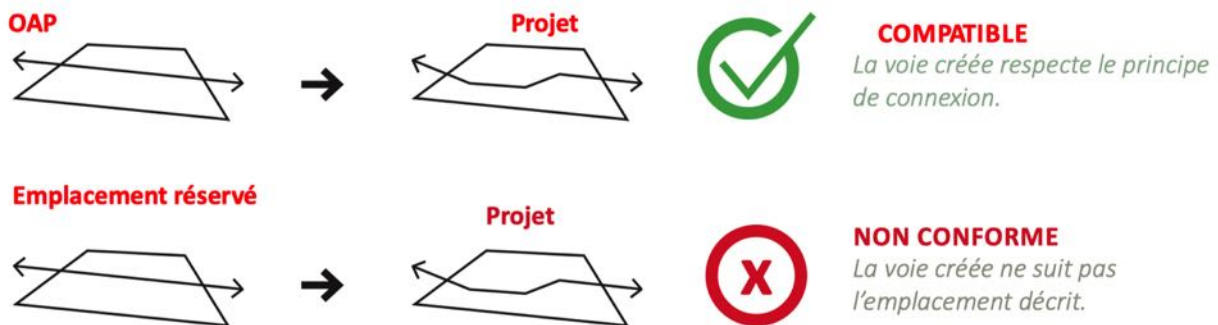


Illustration schématique de la différence entre rapport de compatibilité et rapport de conformité



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 programmation de 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 et par le SCoT du Bassin Annécien ;
- 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-Bonneguete, 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

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

d'espace fixés par la loi Climat et Résilience.

- Le **terme 5**, pouvant se situer à partir du 1^{er} janvier 2035, qui concerne les communes de Marigny-Saint-Marcel (secteur 1AUX1 de Hauterive), 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
RUMILLY	OAP n°1 et OAP n°1bis	X						
	OAP n°2	X						
	OAP n°4	X						
	OAP n°12						X	
	OAP n°13	X						
	OAP n°14	X						
	OAP n°16						X	
	OAP n°17bis	X						
SALES	OAP n°3	X						
	OAP n°4	X						
	OAP n°6	X						
VALLIÈRES-SUR-FIER	OAP n°1 – phase 1	X						
	OAP n°1 – phase 1bis	<i>Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de la voie de desserte de la phase 1</i>						
	OAP n°1 – phase 2 (1AUB2 et 1AUE)						X	
	OAP n°5	X						

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

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



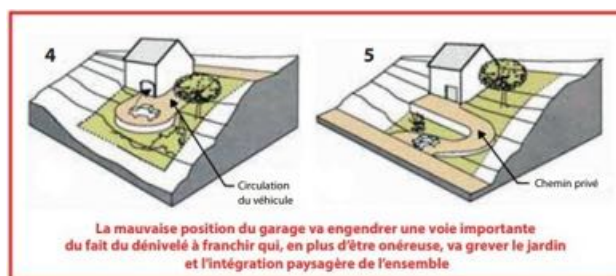
Un équilibre est à trouver entre densification et préservation des sols non artificialisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au rafraîchissement, à la mise en valeur du paysage, de l'eau, la végétation, au stockage de carbone dans les sols et à la biodiversité.

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.



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



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



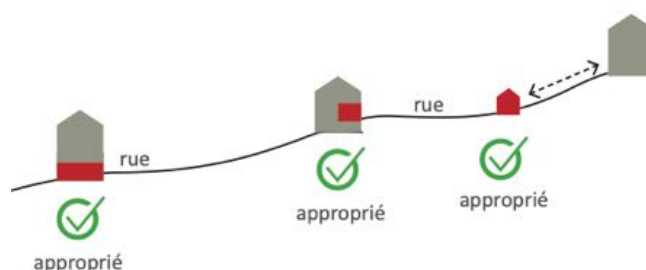
En tout état de cause (hors OAP prévues en zones UA) :

- 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.

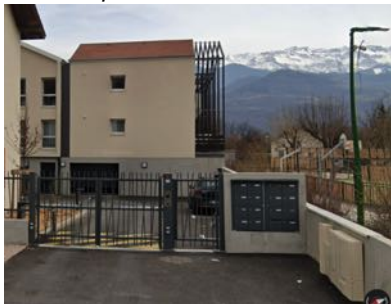


Les stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés pourront être proposés pour limiter les mouvements de sol et prélèvements de terre et aussi pour limiter les nuisances pour les logements en rez-de-chaussée.

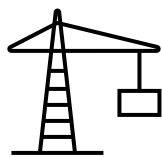
- Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est située très en retrait de la voirie, seront privilégiés les stationnements déportés sur rue, à condition que leur aspect soit soigné.



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 :

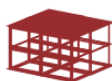


Habitat individuel groupé ou en bande : assemblage horizontal de logements partageant au minimum un linéaire (ou partie de linéaire) de mur.

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.

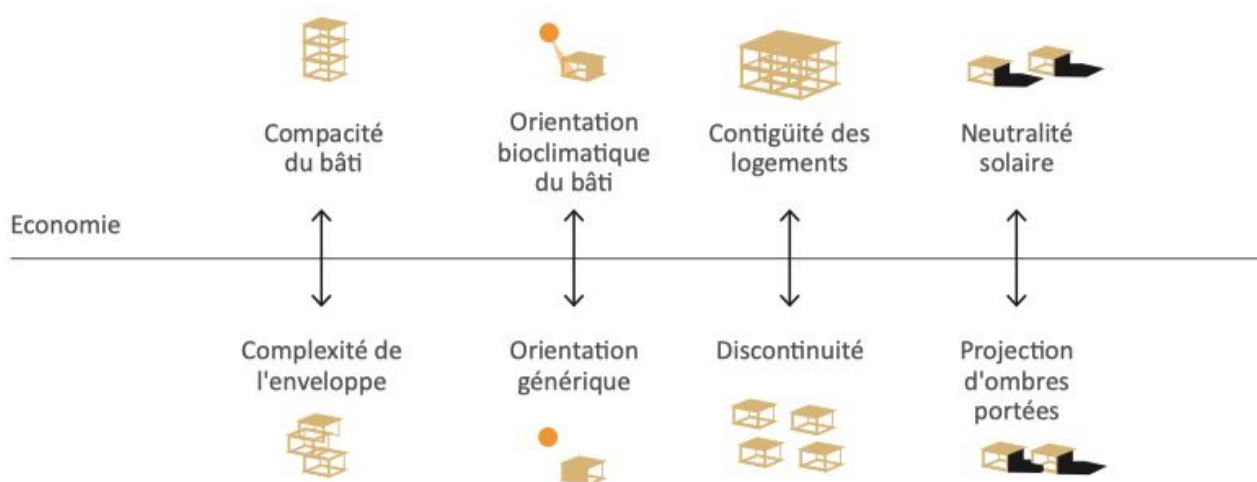
L'implantation des constructions nouvelles doit veiller à limiter les ombres portées entre elles et avec les constructions existantes.

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 d'habitat

- **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.



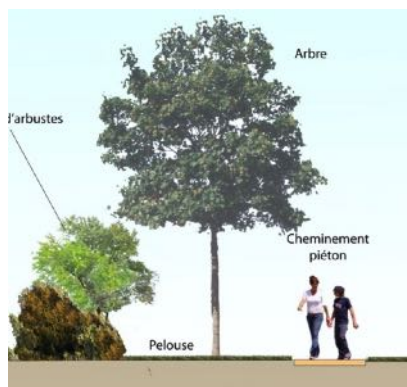
Exemple de cheminement et venelle piétonne



➤ **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 ascenseur extérieurs si besoin (peuvent être closes).

➤ **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.

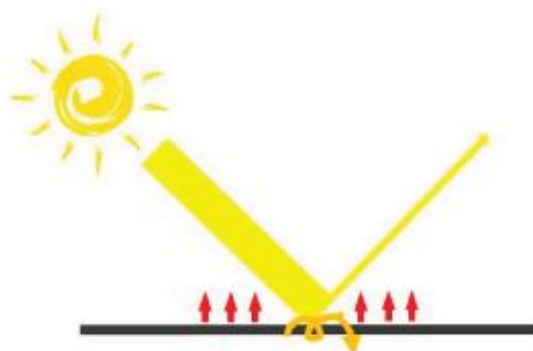


L'albédo s'exprime entre 0 (noir) et 1 (blanc). Les matériaux à albédo élevés réfléchissent les rayonnements solaires et restituent moins d'énergie sous forme de chaleur que les matériaux à albédo faible.



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



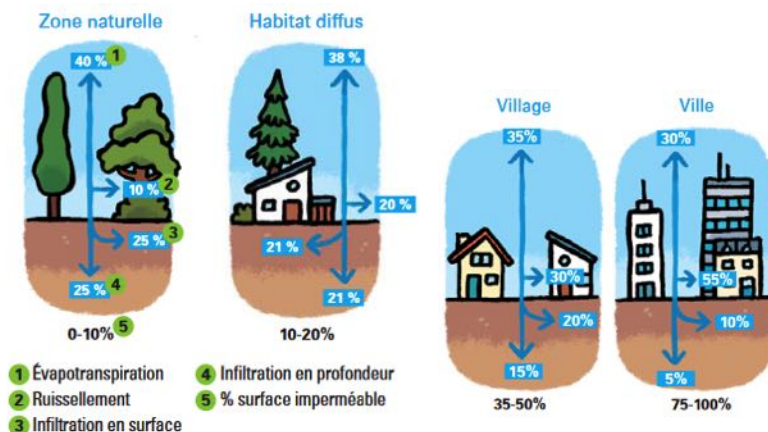
Le maintien des eaux pluviales en surface permet de favoriser leur infiltration in situ et lutte ainsi contre l'assèchement des sols et les débordements en aval lors de fortes pluies. Des sols mieux irrigués renforcent l'effet d'évapotranspiration en période estivale et donc le rafraîchissement naturel 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, stabilisée, 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.

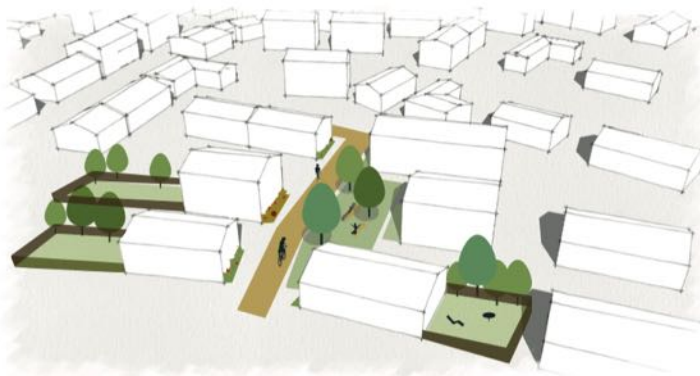
Le règlement du PLUiHM impose un pourcentage d'espaces communs pour toutes les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher.

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 ...

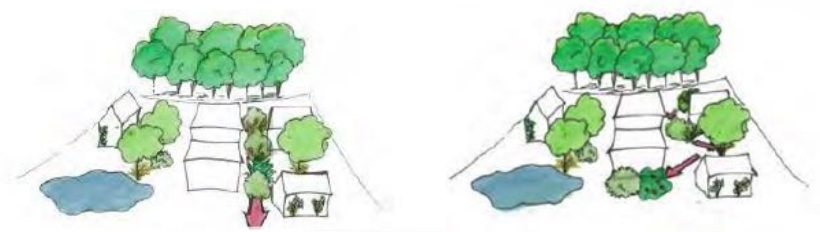
Orientations à mettre en œuvre (hors secteurs UA1)

- 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

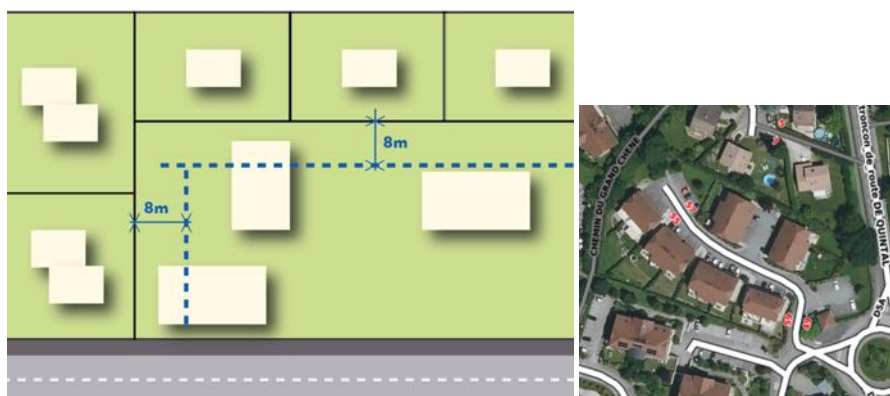
Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.

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

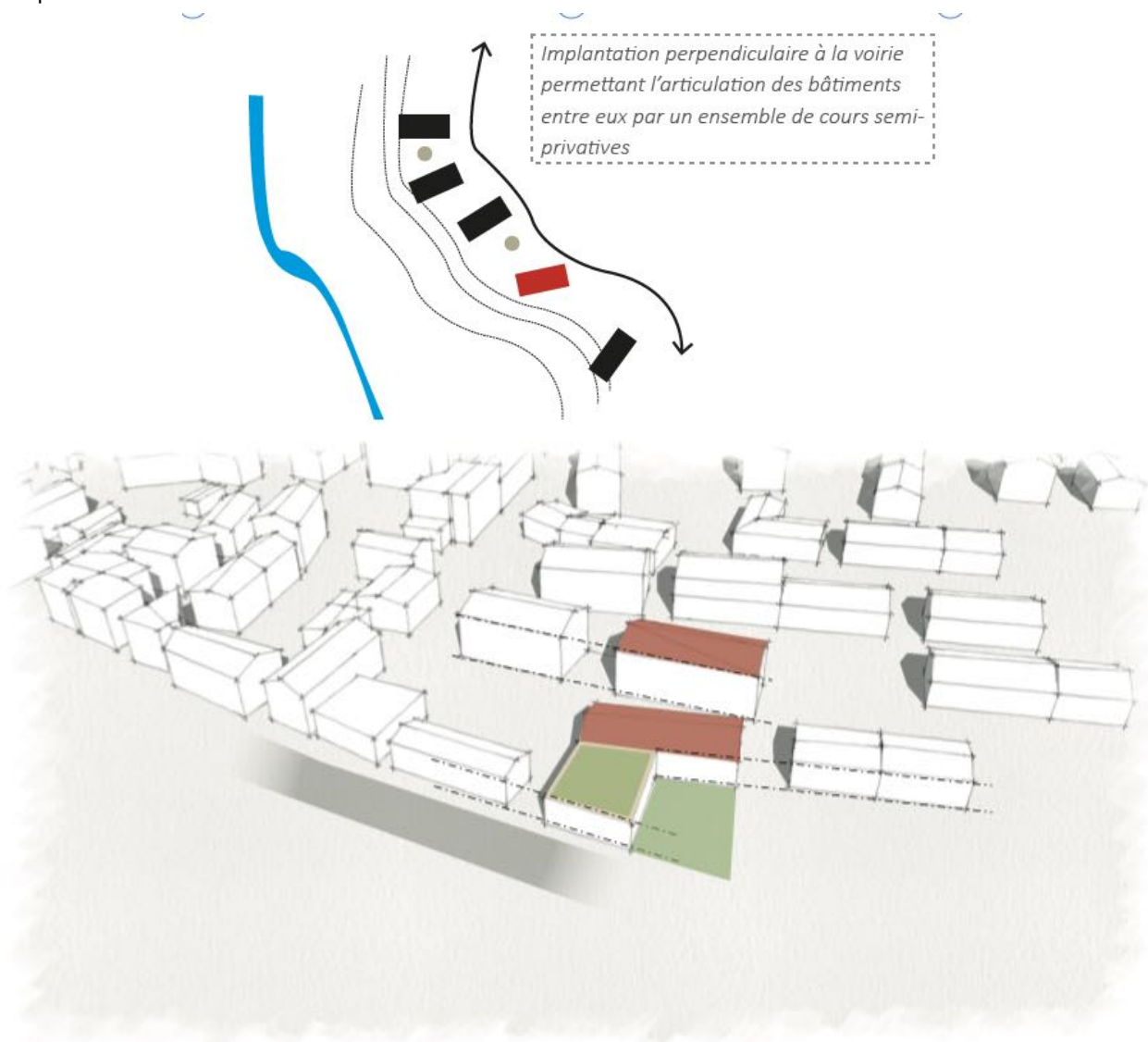
9 / L'INTÉGRATION URBAINE ET LE RESPECT DE L'AMBIANCE DES LIEUX

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

Orientations à mettre en œuvre

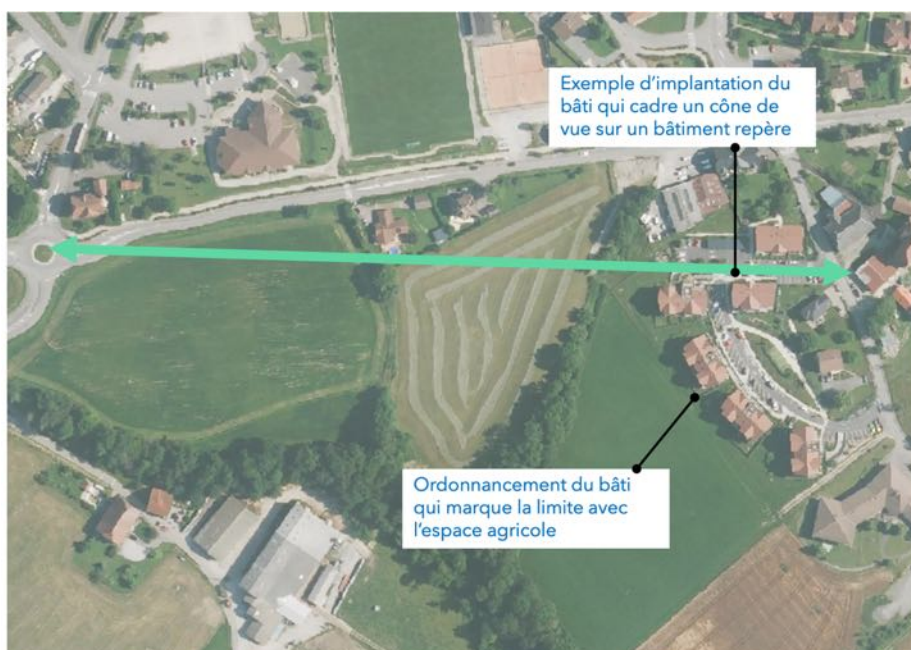
➤ **Assurer la mise en scène du paysage urbain**

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



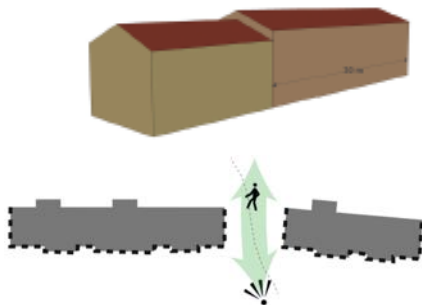
Quel que soit le type d'architecture choisi, les volumes doivent être simples en favorisant les volumes compacts plutôt qu'éclatés. La forme d'un nouveau bâtiment dépend de son contexte. Une forme complexe devra être justifiée par un contexte spécifique (nécessité d'adaptation à un terrain en pente ou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

Orientations à mettre en œuvre (hors secteurs UA1)

- **En secteur UB1, Les bâtiments devront être composés de volumes simples pouvant être accolés.**



Leur traitement permettra d'éviter une lecture trop verticale du volume. Par exemple, le dernier niveau sous toiture pourra faire l'objet d'un traitement de façade différencié.



En tout état de cause, pour les linéaires bâtis importants, un traitement du rythme des façades est attendu (décrochés, ruptures, ...).

- **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

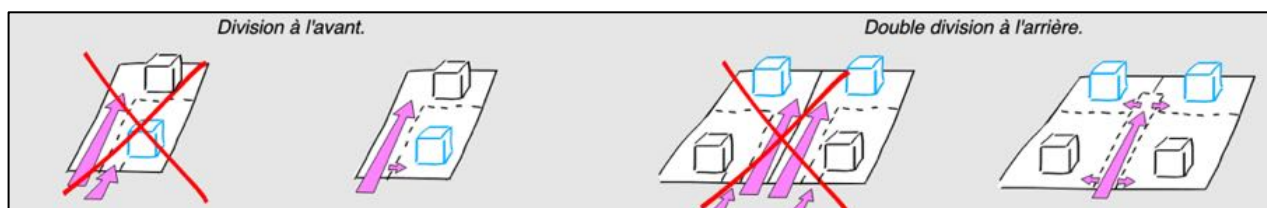
➤ Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :

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, ...



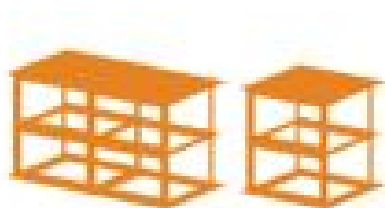
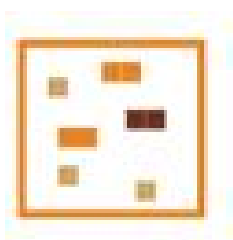
10 / RÉFÉRENCES DE FORMES URBAINES VISÉES

➤ 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

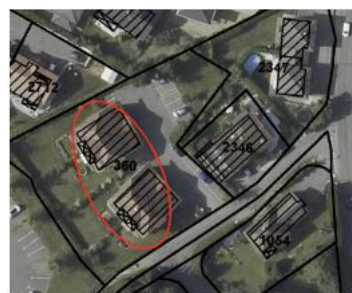
➤ EN CONFORTEMENT DE CENTRALITÉ / FAIBLE PENTE



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



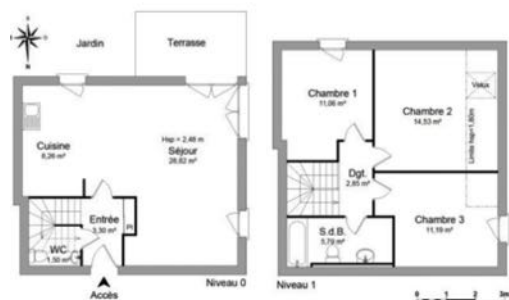
Accès par coursive



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

DISPOSITIONS GENERALES DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE D'HABITAT

Principe de distribution interne des logements

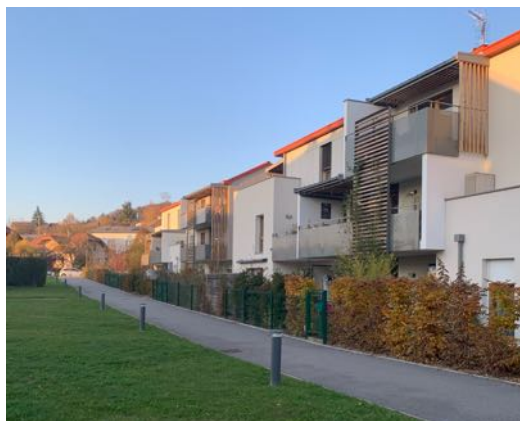


ÉCHELLE DE DENSITÉ

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

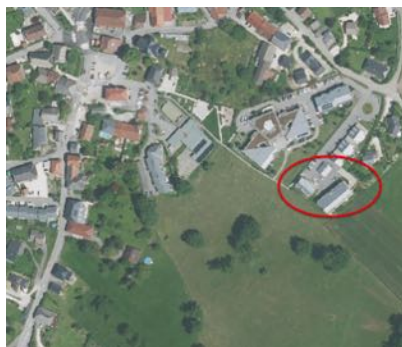
ÉCHELLE DE DENSITÉ

50 logements/ha



*14 logements collectifs en confortement
de centre-village*

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



OAP sectorielle n°1 / Le Crêt / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le secteur du Crêt fait partie intégrante de la volonté communale de restructurer la polarité Nord de la Ville. Récemment, un nouveau cinéma est venu s'implanter dans le prolongement de la zone commerciale et participe ainsi à la diversification des fonctions urbaines. Le collège du Clergeon doit également être relocalisé sur le secteur. De plus, ce secteur est aux portes du centre-ville.

Le site n'est pas en vis-à-vis direct avec de l'habitat pavillonnaire, ce qui permet d'imaginer une densité plus importante tout en assurant l'intégration urbaine du futur quartier.

Ce secteur est donc adapté pour accueillir de l'habitat dense au plus près des commerces, services et équipements, dans une logique de limitation des déplacements en voiture individuelle.

A noter aussi la présence d'une ligne haute tension qui traverse le site. Elle sera à prendre en compte.

Surface : 2,75 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Compléter l'offre en services de proximité pour accompagner la production de logements
- Compléter le maillage des mobilités actives vers la plaine du Bouchet
- Renforcer la trame verte urbaine et la trame des espaces public
- Assurer une densification au plus près des commerces et services de proximité

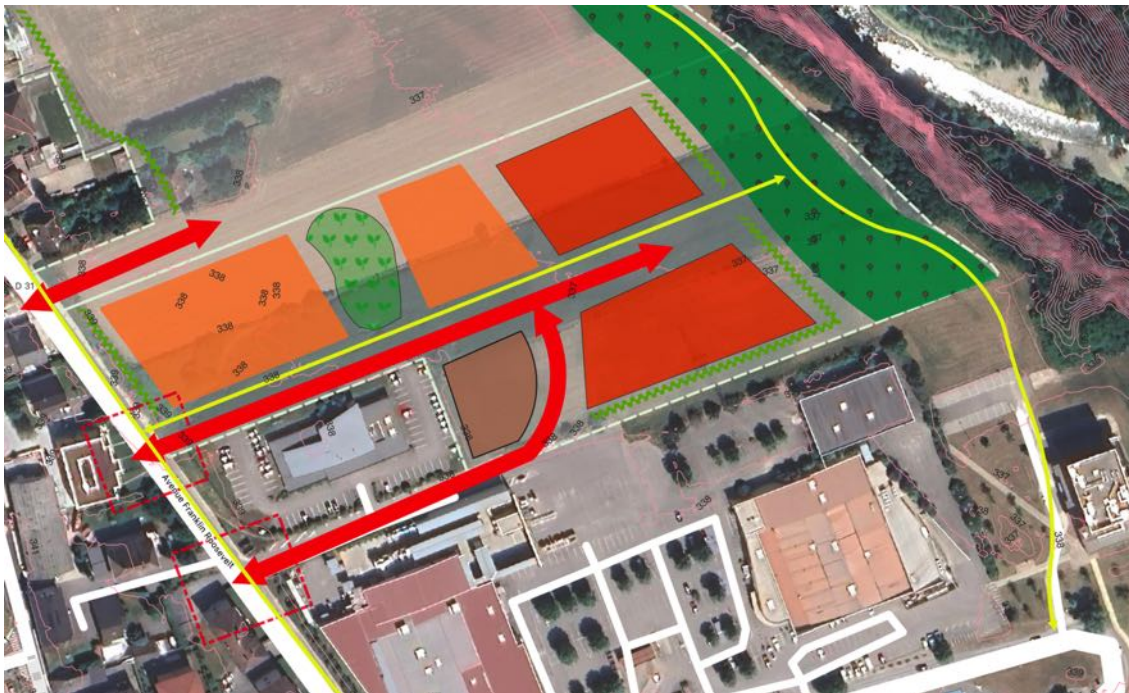
Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP, ou en deux tranches fonctionnelles telles que décrites ci-dessous :



En tout état de cause, la 1ère phase comprendra la programmation « activités de services » de la programmation prévue par l'OAP.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

*Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum **35% de logement social pérenne**.*

Phase 1



- L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site. Les volumétries bâties pourront présenter une hauteur de l'ordre de R+3+combles /ou attiques, hors niveau de stationnement/stockage (enterrés ou semi-enterrés).



- Un îlot dédié aux activités de services sera prévu à proximité des activités déjà implanté le long de l'avenue Roosevelt. Une maison médicale et une crèche sont notamment envisagées (à titre indicatif).
- **Programmation : environ 80 logements sont attendus.**



Phase 2

- L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site. Les volumétries bâties pourront présenter une hauteur supérieure de l'ordre de R+4+ combles /ou attiques, hors niveau de stationnement/stockage (enterrés ou semi-enterré).
- **Programmation : environ 130 logements sont attendus.**

Orientations relatives aux mobilités



- Une voie de desserte interne sera réalisée. En cas d'aménagement en deux phases, cette voie sera mise en attente en vue d'être prolongée dans la phase 2. Les entrées/sorties sur l'avenue Roosevelt seront à sécuriser.



- Une liaison modes actifs, ouverte au public, sera prévue depuis l'avenue Roosevelt vers le futur parc le long de la ripisylve du Chéran.
- Un parcours piétonnier de loisirs (liaison piétonne et cycle) sera aménagé au niveau du futur parc. Il permettra l'accès pour le futur collège et à la gare routière. Ce parcours devra aussi assurer une bonne accessibilité et une bonne visibilité au projet de recyclerie (hors OAP).



- Un confortement des itinéraires modes actifs sera prévu le long de l'avenue Roosevelt (emplacement réservé au règlement graphique).



- Les accès sur l'avenue Roosevelt seront à sécuriser.

Orientations relatives aux espaces libres



- Un parc paysager sera réalisé en interface avec le Chéran. Il sera ouvert au public et support des mobilités actives (liaison entre la gare routière et le futur collège).



- Au niveau de la phase 1, un espace commun paysager, de pleine terre et planté, sera exigé. Cet espace ne sera pas exigé en phase 2 du fait de la proximité immédiate du futur parc paysager.



- Un recul paysager sera aussi prévu entre l'habitat collectif et l'avenue Roosevelt, mais aussi vis-à-vis de la zone commerciale et du futur parc paysager.

OAP sectorielle n°1bis / Le Crêt / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le Conseil Départemental a décidé de reconstruire le collège du Clergeon, aujourd'hui situé à l'intérieur de la rocade, en entrée Nord de Rumilly, entre la zone commerciale et le stade du Bouchet (soit un déplacement de 400 m environ).

Cette reconstruction est aujourd'hui privilégiée au regard de la vétusté et des dysfonctionnements techniques du bâtiment.

Sa reconstruction en entrée Nord permettra à la fois :

- Un accès facilité depuis les communes au Nord
- D'éviter les traversées de la rocade depuis la gare routière
- De bénéficier de la proximité avec les équipements sportifs et le cadre naturel environnant (ripisylve du Chéran)



L'accès depuis la gare routière doit rester la règle générale, afin de ne pas augmenter significativement le trafic sur l'avenue Roosevelt au Nord. Un cheminement structurant en site propre sera prévu pour connecter la gare routière au collège, en passant par le parvis du cinéma.

Vue sur le parvis du Cinéma

Superficie : 2,50 ha

Objectifs

- Permettre la construction du futur collège
- Mailler ce futur équipement avec la trame des mobilités actives existantes et à venir, de telle façon à éviter un déplacement notable des flux sur l'avenue Roosevelt.
- Prendre en compte la ripisylve du Chéran

Condition d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation



- Implantation du futur collège.

Orientations relatives aux mobilités



- Un ou deux accès au futur collège sera aussi prévu depuis l'avenue Roosevelt, notamment pour des motifs techniques, de sécurité, d'accessibilité PMR et pour le personnel



- Au minimum une continuité modes actifs sera proposée depuis l'avenue Roosevelt en direction du futur parc linéaire. Cette continuité sera privilégiée en interface avec le terrain sports.



- Un confortement des itinéraires modes actifs sera prévu le long de l'avenue Roosevelt (emplacement réservé au règlement graphique).

Orientations relatives aux espaces libres



- Un parc paysager sera réalisé en interface avec le Chéran. Il sera ouvert au public et support des mobilités actives (liaison entre la gare routière et le futur collège). Ce parc sera aménagé dans la continuité de celui projeté sur l'OAP n°1.



- Un recul paysager sera aussi prévu entre l'équipement et l'habitat individuel existant.

OAP sectorielle n°1ter / Le Crêt / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

La zone commerciale nord constitue une polarité importante à l'échelle de la ville. De plus, le secteur est voué à une densification importante notamment sur sa frange nord.

La gare routière présente un enjeu important, notamment pour assurer sécurité des déplacements des élèves en direction du futur collège.

Le parking existant au sein de la zone commerciale est mutualisé avec le cinéma.

Superficie : 2,10 ha

Objectifs

- Permettre le confortement de la polarité commerciale
- Mutualiser les parkings avec les équipements environnants (cinéma).
- Assurer une accrocher entre la gare routière et le futur collège.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation



- Confortement de la polarité commerciale existante
- La gare routière existante sera conservée voire confortée

Orientations relatives aux mobilités



- Parking mutualisé pour les commerces et le cinéma. Au regard des capacités actuelles du parking de la zone commerciale, une partie du stationnement (au titre des nouvelles surfaces de plancher commerciales projetées) pourra être mutualisé sous réserve de répondre aux obligations réglementaires et des besoins des usagers.



- Une continuité modes actifs structurante sera assurée entre la gare routière et le futur collège, en passant par le cinéma. Ce parcours devra aussi assurer une bonne accessibilité et une bonne visibilité au projet de recyclerie.

OAP sectorielle n°2 / Secteur Cassin-Europe / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



Constats

Cette portion de l'avenue Cassin est aujourd'hui en pleine mutation urbaine, avec la constitution d'un front bâti sous forme de collectif dense (R+5+combles). Ce renouvellement urbain permet de marquer l'entrée sud du centre-ville (intra-rocade). La partie mobilisée par le projet est aujourd'hui en friche (environ 0,50 ha).

Ce site est aussi composé de 2,40 ha d'espace agricole, non pérenne à terme puisque totalement imbriqué dans le centre-ville de Rumilly (intra-rocade).

A noter aussi la présence de flore exotique envahissante.

Objectifs

- Valoriser l'entrée sud du centre-ville
- Tenir compte des nuisances sonores générées par le boulevard de l'Europe
- Renforcer l'offre en logement au plus près de la centralité urbaine

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Pour le secteur 1AUb1d : Opération d'aménagement d'ensemble couvrant au minimum la totalité du périmètre de la zone 1AUb1d.
- Pour le secteur UB1 : sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Environ **230 logements collectifs** seront prévus sur la totalité du périmètre de l'OAP.
 - *Rappel du règlement : le secteur UB1 autorise une hauteur de façade principale de rez-de-chaussée (éventuellement surélevé) + 4 à 5 niveaux.*
 - *Rappel du règlement : le secteur 1AUB1d autorise une hauteur de façade principale de rez-de-chaussée (éventuellement surélevé) + 4 niveaux.*
 - *Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum **30% de logement social pérenne**. Cette servitude de mixité sociale s'applique à l'échelle globale du site et non pas opération par opération.*
- Un rez-de-chaussée commercial ou de service pourra être prévu en interface avec l'avenue René Cassin (localisation indicative sur le schéma).

Orientations relatives aux mobilités

- La desserte viaire du site sera prévue depuis l'avenue Cassin, y compris pour le secteur 1AUB1d. l'accès sera positionné en limite sud de la parcelle AX279. Aucun accès carrossable ne sera prévu sur le boulevard de l'Europe.
- La voie de desserte prévue sur le secteur 1AUB1d sera en impasse pour les véhicules. Une continuité modes actifs sera prévue.
- Un cheminement modes actifs paysager sera prévu au niveau du parc paysager de pleine terre prévu le long du boulevard de l'Europe.
- Le profil du cheminement le long de l'avenue Cassin sera conforté.
- Une connexion modes actifs sera prévue entre l'avenue Cassin et le boulevard de l'Europe en passant par le cœur du site.
- Une ou plusieurs continuité(s) sera aussi assurée depuis la rue de la Tournette, notamment dans l'axe du square de la Tournette au Nord.
- Les stationnements aériens non couverts seront paysagers et réalisés en matériaux et procédés perméables.

Orientations relatives aux espaces libres

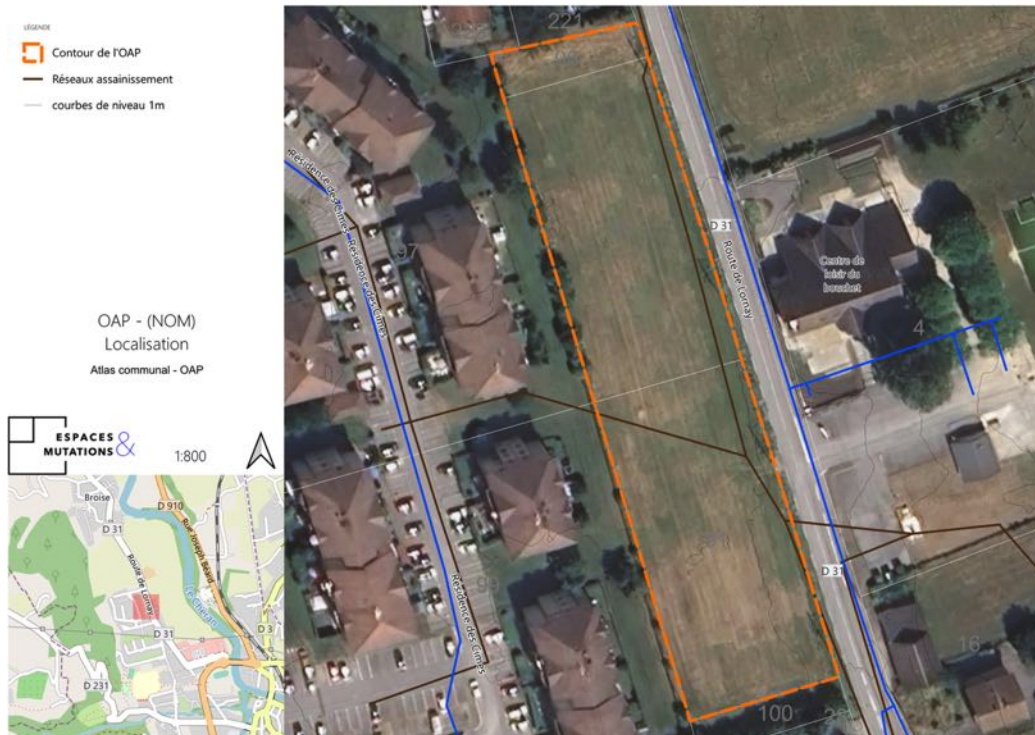
- Un parc paysager de pleine terre, structurant à l'échelle de la trame verte urbaine du centre-ville, sera prévue côté boulevard de l'Europe. Cet espace sera accessible au public et pourra comporter les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, complémentairement à une gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui sera à favoriser. Des aménagements spécifiques pourront être prévu pour limiter les nuisances sonores.
- Des arbres de haute tige seront plantés, notamment dans le futur parc paysager.
- Une interface paysagère sera prévue en limite nord de la zone 1AUB1d, vis-à-vis des villas limitrophes. Cet espace paysager, de pleine terre, sera également planté.
- Un recul paysager sera aussi prévu dans le secteur UB1, vis-à-vis des bâtiments horizontaux limitrophes.
- La bande de recul prévue le long de l'avenue Cassin sera paysagée.
- Un espace collectif confortable, sera prévu en interface avec les aménagements paysagers prévus le long du boulevard de l'Europe.

Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti

- Les volumétries bâties prévues le long de l'avenue Cassin devront présenter leur plus grand linéaire de façade parallèle à l'avenue pour poursuivre la trame urbaine. Un travail sur les rythmes de façades sera demandé pour éviter un effet « barre ».
-  ➤ Les volumétries bâties prévues dans le secteur 1AUB1d seront implantées de telle façon à mettre en scène le parc paysager.
-  ➤ Des ouvertures paysagères généreuses seront prévues entre chaque bâtiment prévu sur le secteur 1AUB1d.

OAP sectorielle de densité n°3 / Avenue Roosevelt / Foncier en extension

Localisation



Constats

L'entrée Nord de Rumilly comprend plusieurs espaces agricoles interstitiels, faisant office de grosses « dents creuses », adaptées pour une densification au plus près des équipements et services.

Ce site ne présente pas de déclivité et s'inscrit dans un contexte déjà largement constitué d'habitat collectif dense (R+3+combles).

A noter la présence d'un emplacement réservé le long de l'avenue Roosevelt, en vue de renforcer l'accroche piétonne et cycles vers le centre-ville.

Superficie : 0,50 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Assurer une densification au plus près des commerces et services de proximité

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Une densité de l'ordre de 80 logements/ha est visée, soit environ 40 logements.
- L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site
- Les bâtiments devront rechercher une implantation intégrée à son environnement, notamment vis-à-vis des immeubles limitrophes à l'ouest.

OAP sectorielle n°4 / Impasse des Cimes / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats

Ce secteur a fait l'objet ces dernières années d'une densification horizontale importante, avec de l'habitat individuel en bande, générant des densités de l'ordre de 25 à 30 logements/ha. Cette forme de densification permet d'assurer une graduation des volumétries bâties depuis les contreforts du Clergeon vers les quartiers nord de la ville.

Des cheminements piétonniers existent au sud du site, permettant de relier les opérations limitrophes et le futur parc urbain prévu vers le lycée de l'Albanais.

Ce secteur est relativement plat dans sa partie Est et présente une pente accentuée sur sa frange Ouest.

Un espace naturel humide a été inventorié à l'extérieur du site, sur sa frange ouest du site : il devra être pris en compte.

Superficie : 0,53 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Assurer une densification au plus près des commerces et services de proximité

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat individuel groupé souhaité sur la totalité du site.
- **Environ 15 logements sont attendus, soit une densité de l'ordre de 25 à 30 logements/ha.**

Orientations relatives aux mobilités



- Un accès unique sur l'impasse des Cimes est souhaité pour desservir l'ensemble des logements prévus sur le site. Toutefois, à la marge, les accès existants pourront être maintenus.



- Plusieurs continuités avec les cheminements existants à la périphérie du site, sont attendus. Il sera demandé au minimum :
 - Une continuité ouverte au public vers les cheminements existants au sud
 - Une continuité ouverte au public en direction des chemins pédestres de la forêt en amont.

Orientations relatives aux espaces libres



- Une transition végétale sera prévue avec l'espace humide existant sur la frange ouest du site.



- Les arbres de haute tige existants sur la frange sud seront conservés dans la mesure du possible

Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



- Principe d'implantation du bâti à titre indicatif



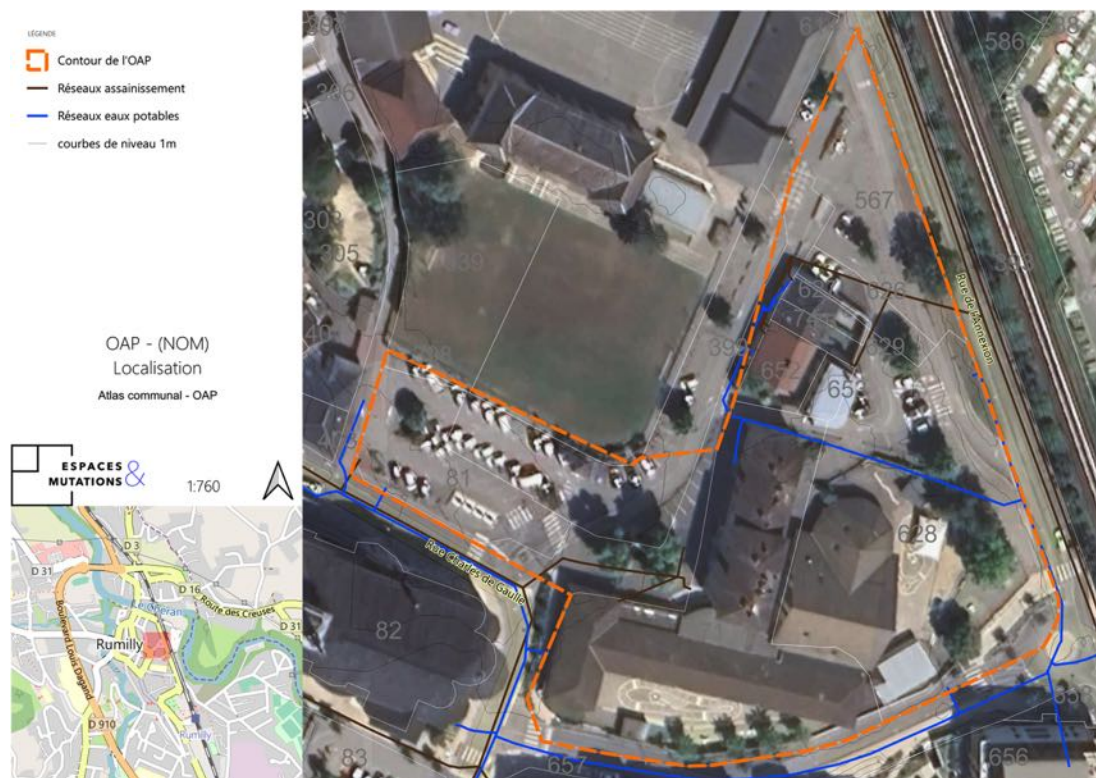
- L'implantation du bâti, les sens de faitage devront s'inscrire dans la trame urbaine existante, en s'inspirant des implantations et sens de faitage existants à proximité



- Toutefois, sur la partie ouest, une implantation différente pourra être prévue pour tenir compte de la topographie, avec une implantation dans le sens de la pente.

OAP sectorielle n°5 / Îlot Salteur / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce secteur au cœur de la centralité et au contact du centre historique est stratégique. Il comprend notamment des tènements bâtis présentant une sous-densité.

Les groupes scolaires du centre-ville pourraient faire l'objet d'une réorganisation avec des regroupements d'établissements. Ainsi, ce foncier pourrait être mutable à terme.

La réorganisation des flux de transit par le boulevard de la Rocade, ainsi qu'un renforcement de l'offre en stationnement à l'entrée nord du centre-ville doit permettre d'apaiser le trafic sur la rue de l'Annexion.

Le secteur présente aussi un enjeu important lié à la mise en scène de l'Église Sainte-Agathe. Aujourd'hui, les covisibilités sur le clocher depuis la rue de l'annexion sont fragilisées depuis le groupe d'enseignement privé, mais sont bien prises en compte le long du groupe scolaire (sur un niveau de surface de plancher).

La frange sud de ce secteur a fait l'objet ces dernières années d'une densification importante.

Ce secteur ne présente pas de déclivité notable.

Superficie : 1 ha

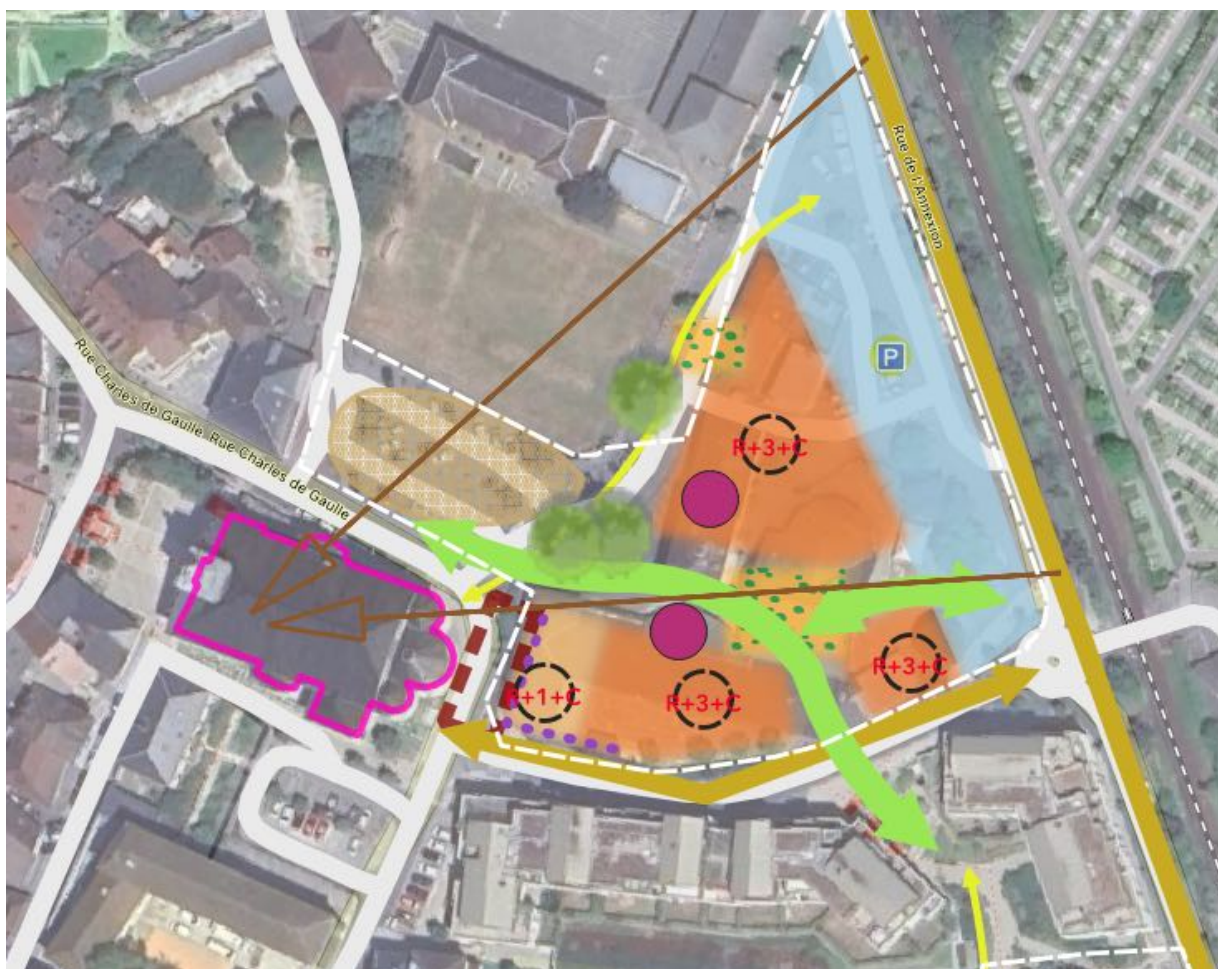
Objectifs

- Réinsérer le secteur Salteur, aujourd'hui délaissé dans la trame urbaine de Rumilly, en portant une programmation habitat répondant aux besoins spécifiques et en offrant de nouveaux espaces de convivialité extérieurs tout en assurant les connexions au centre.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif souhaité sur la majeure partie du site. Les gabarits autorisés privilégieront le rez-de-chaussée+3 étages +Comble maximum, en considérant que le R+3 devra être traité sous la forme d'émergence (max 70% de la surface du niveau afin de permettre la garantie des vues sur l'Église Sainte-Agathe).



Illustration du principe de traitement des émergences en R+3



- Les volumétries bâties devront présenter un aspect plus horizontal sur la frange du site en interface directe avec le Chevet de l'Église Saint-Agathe. Les gabarits autorisés privilégieront le rez-de-chaussée+1 étage +Comble maximum sur cette interface.



- Bâtiments existants pouvant être démolis pour permettre la densification du site
- **Environ 80 à 110 logements sont attendus sur la totalité du site.**
 - Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum **40% de logement social pérenne.**



- Positionnement possible d'un équipement public (environ 1000m²) disposant d'un jardin privatif de 400m²
- Socles RDC permettant d'accueillir des activités servicielles / un espace de convivialité

Orientations relatives aux mobilités



- Le projet souhaite privilégier les porosités permettant de connecter les espaces publics existants (le cœur de ville, le forum), au nouvel espace de stationnement, aux places et espaces verts de cœur d'îlot permettant d'offrir des espaces de respiration et de convivialité
- Le renouvellement urbain du site est l'opportunité de retravailler le traitement des voiries, plus apaisé pour l'accès au centre-ville depuis la rue de l'Annexion.
- Les parcours modes actifs seront confortés par un axe principal dédié au cœur du site et aussi sur la rue Salteur.
- Espace dédié au stationnement en interface avec la rue de l'Annexion : parking public paysagé de surface destiné à accueillir une centaine de places.

Orientations relatives aux espaces libres



- Un recul sera prévu en interface le Chevet de l'Église Sainte-Agathe, pour valoriser son parvis. Un traitement dans la continuité de celui de l'espace public est souhaité.
- Un maillage d'espace public, support des mobilités actives, sera recherché à l'échelle du site. Ils pourront prendre l'aspect de petites placettes.
- Les abords de l'Église seront requalifiés en véritable espace public (dont possibilité de stationnement), valorisant l'Église.
- Espace public à requalifier avec nouvelles aménités
- Le renouvellement urbain du site sera aussi l'opportunité de conforter voire retrouver des covisibilités avec l'Église Saint-Agathe depuis la rue de l'Annexion.

- Une continuité paysagère sera assurée dans le prolongement de celle existante au sein du programme au sud de la rue des Sœurs de l'Hopital. Elle sera prévue en accompagnement de l'axe modes actifs principal.



Exemple d'axe modes actifs paysager existant en centre-ville



- Les principaux arbres de haute tige intéressants existants seront conservés dans la mesure du possible
- Le stationnement des véhicules sera privilégié en sous-sol de telle façon à accompagner l'espace public (traitement paysager, place du piéton).

OAP sectorielle n°6 / Secteur Gare / Foncier déjà artificialisé

Localisation

LÉGENDE

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

**OAP - (NOM)
Localisation**



Constats

Ce secteur présente aujourd'hui une sous-densité. De plus, l'implantation hétérogène du bâti le long de l'avenue Gantin, le relatif « pincement » du carrefour entre les deux avenues, ne permettent pas d'intégrer pleinement la gare dans la trame des espaces publics du centre-ville.

Le stationnement autour de la gare est contraint. Il y a donc une volonté de le renforcer sur le secteur de l'arrière-gare.

Un bâtiment caractéristique a été identifié dans le cadre des études liées à la mise en place du secteur patrimonial Remarquable. Ce bâtiment sera donc à conserver.

Superficie : environ 0,30 ha.

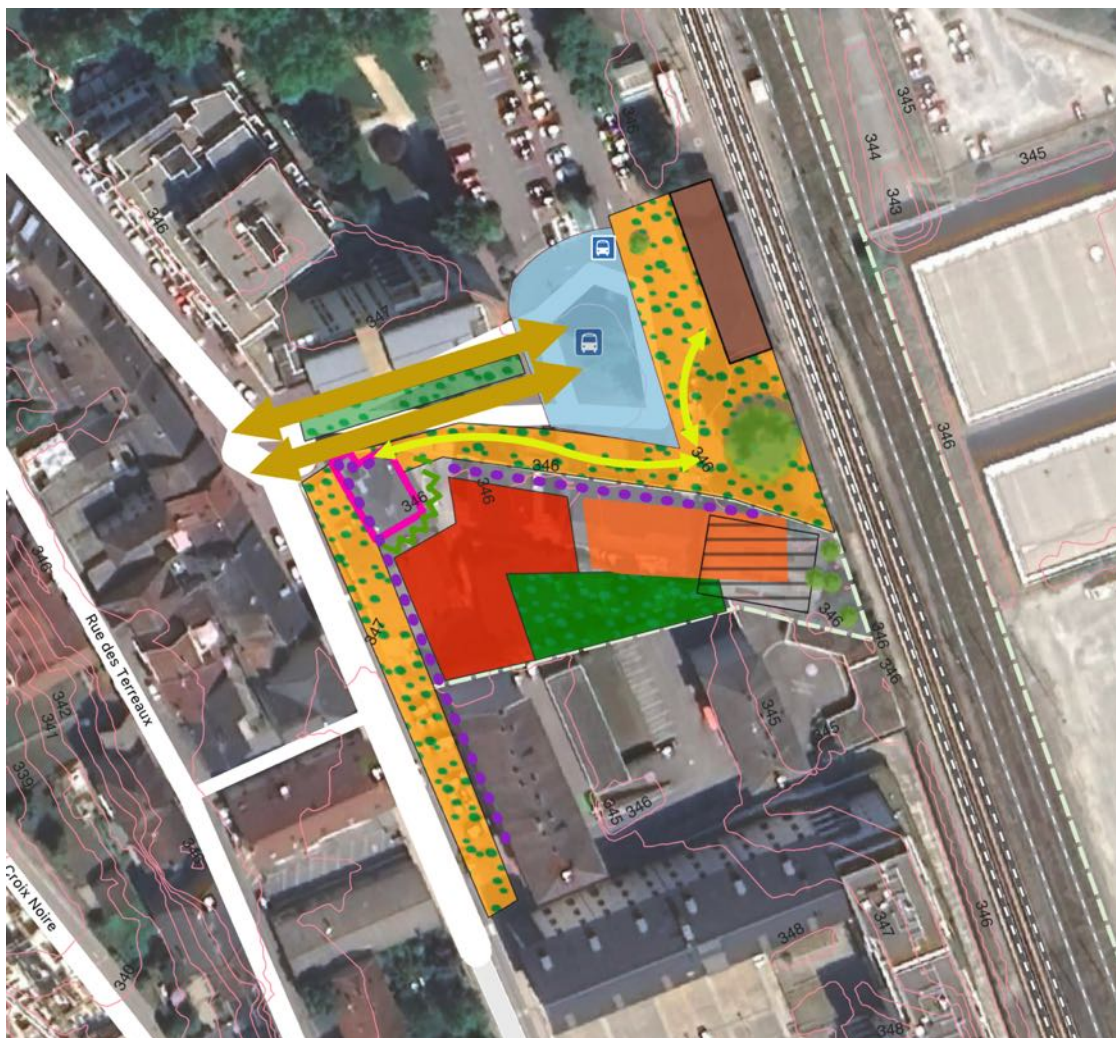
Objectifs

- Améliorer les connexions modes actifs entre le parking de la manufacture et la gare
- Améliorer la lisibilité de l'avenue de la Gare depuis l'avenue Gantin
- Densifier l'habitat au plus près de la gare
- Favoriser les transports collectifs.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Environ **50 logements collectifs** sont souhaités sur la totalité du périmètre de l'OAP.
 - Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum **40% de logement social pérenne**.



- Les volumétries souhaitées le long de l'avenue Gantin et sur la 1^{ère} partie du linéaire de l'avenue de la Gare seront d'une hauteur semblable à celle du bâti existant limitrophe du site.



- Les volumétries souhaitée au niveau de la place de la gare devront présente une hauteur plus limitée pour assurer un dialogue avec le bâtiment de la gare : une hauteur de façade principale de rez-de-chaussée (éventuellement surélevé) + 3 niveaux est attendue.



- Des rez-de-chaussée commerciaux ou de service sont attendus le long de l'avenue Gantin et de l'avenue de la Gare.



- Bâtiment remarquable à conserver.



- Bâtiment de la gare à valoriser



- Le bâtiment d'activité » existant en interface direct avec la voie ferrée pouvant être démoli pour la mise en œuvre de la programmation de l'OAP. Cela pourra aussi être le cas des autres bâtiments (hors bâtiment remarquable), dans le cadre du renouvellement urbain du secteur.

Orientations relatives aux mobilités



- Le profil de l'avenue de la Gare sera conforté, support d'une véritable ouverture paysagère depuis l'avenue Gantin.



- Les cheminements modes actifs seront confortés le long de l'avenue Gantin et de l'avenue de la Gare. Cela passera notamment par un recul du bâti le long de l'avenue Gantin, dans l'esprit des reculs existants au sud du site.



- Les stationnements et les aires de dépose bus au niveau du parvis de la gare seront maintenus voire confortés.
- Des stationnements aériens en pied d'immeuble pourront être prévus.

Orientations relatives aux espaces libres



- La bande paysagère existante sur l'avenue de la Gare sera confortée. Les arbres de haute tige existants seront conservés.



- Un espace public confortable, support des mobilités actives, sera prévu en interface avec l'avenue Gantin et avec l'avenue de la Gare.



- Le deuxième front de l'îlot bâti sera maintenu en espaces verts, permettant notamment d'assurer une gestion apaisée de l'interface avec le bâti limitrophe.

Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti

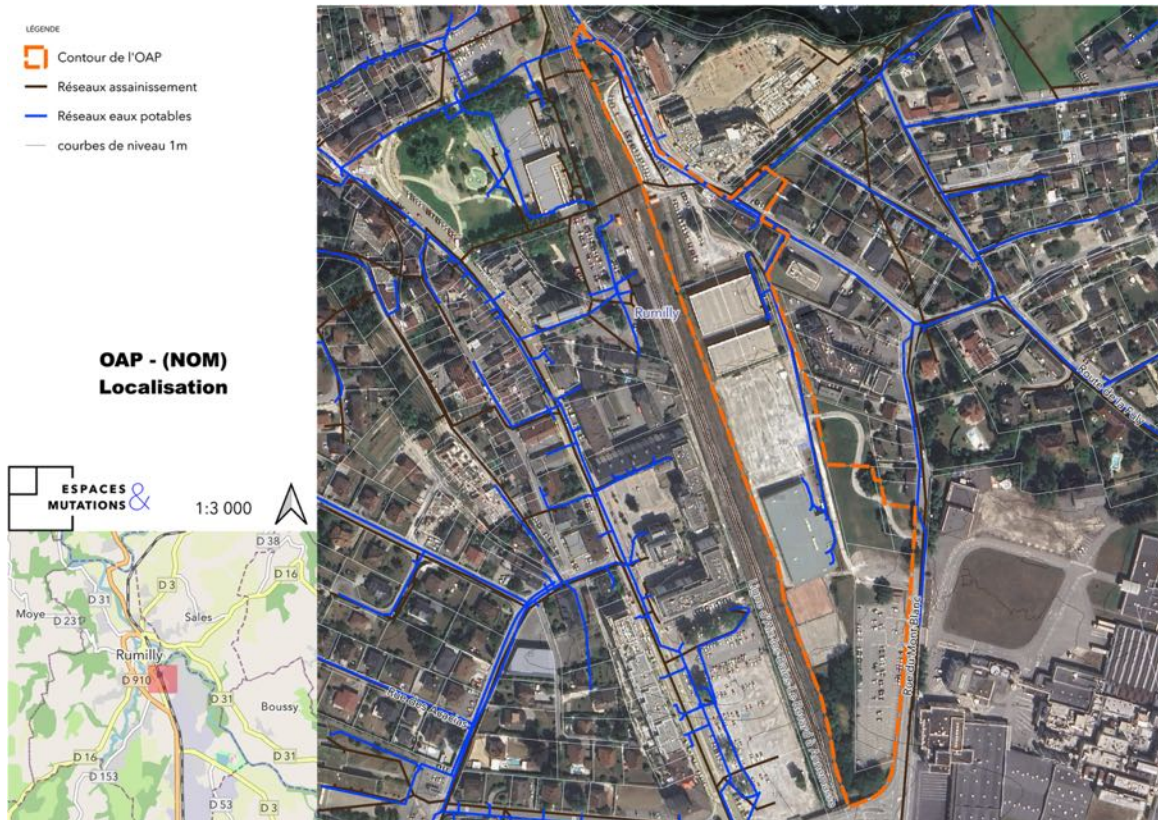
- La constitution d'un front urbain continu le long de l'avenue Gantin est souhaitée.



- Toutefois, les abords du bâtiment remarquable seront à valoriser, avec un traitement en espace ouvert dans la continuité de l'espace public.

OAP sectorielle n°7 / Arrière-Gare / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Situés au bord de la voie ferrée, les secteurs de Monery-Arrière Gare sont un vaste quartier très hétéroclite, où les espaces publics sont encore peu nombreux.

Superficie : environ 3,90 ha.

Objectifs

- Renforcer l'offre en équipements/emplois à proximité d'une polarité de mobilité structurante (gare)
- Favoriser le stationnement en lien avec le fonctionnement de la gare
- Prendre en compte les nuisances le long de la voie ferrée.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Secteurs/opérations à vocation tertiaire et/ou d'équipements collectifs.

Orientations relatives aux mobilités



- Réalisation d'une voie nouvelle structurante pour améliorer la desserte des équipements et des terrains mutables.

Cette voie nouvelle aura une dimension permettant le croisement de deux bus, la création d'une bande cyclable et d'un trottoir.

Cette voie sera aménagée sans stationnement

Le carrefour avec la rue du Mont Blanc sera à traiter.

- L'accès provisoire aux futurs logements pourra être réalisé depuis la rue du Mont Blanc ou la rue de l'Industrie. Après réalisation de la voie, les constructions pourront être desservies par cette voie nouvelle structurante.



- L'accès existant au boulodrome est à l'esplanade/aire de stationnement sera à conserver.



- Un axe structurant modes actifs sera prévu le long de la voie nouvelle à créer.

- Une aire de stationnement sera maintenue sur la frange nord du site, au contact du passage modes actifs sous la voie ferrée.



- Une esplanade ouverte / possibilité d'implanter un chapiteau / réserve de stationnements de 200 places (report modal vers le train) sera prévue en interface avec le boulodrome.



- Passage Nord : esplanade ouverte aménagée pour les échanges intermodaux (retournement des bus)

Orientations relatives aux espaces libres



- Des ouvertures paysagères vers la colline de Boussy et le quartier de l'Aumône seront prévues, au moyen de percées d'environ 10 m de large.



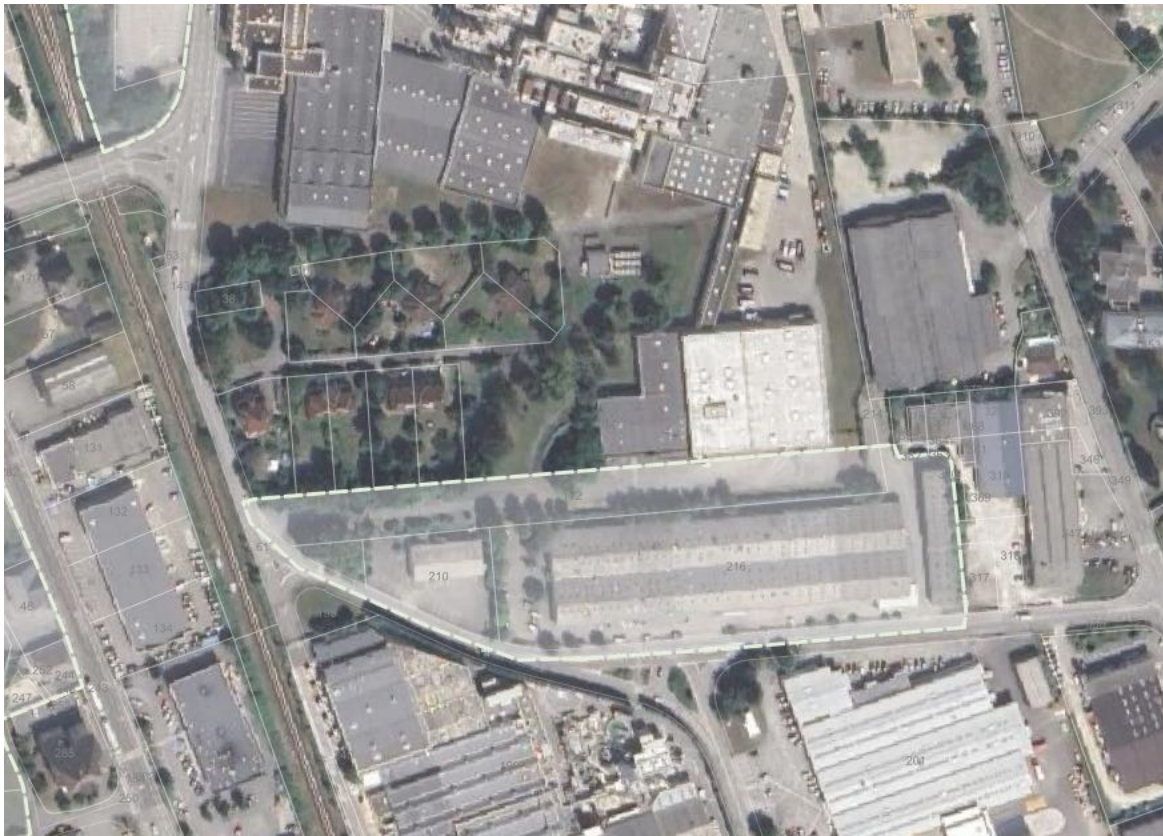
- Un espace public confortable, support des mobilités actives, sera prévu et connecté aux liaisons modes actifs existants et projetés



- Le boisement existant au sud du site sera pris en compte (maintien partiel).

OAP sectorielle n°8 / Rue des Glières / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Ce secteur vise à « permettre la diversification et l'amélioration de l'attractivité de la zone industrielle.

Ce tènement est en grande partie une friche industrielle, mais qui bénéficie d'une position stratégique, dans la continuité de sites industriels majeurs en termes d'emplois.

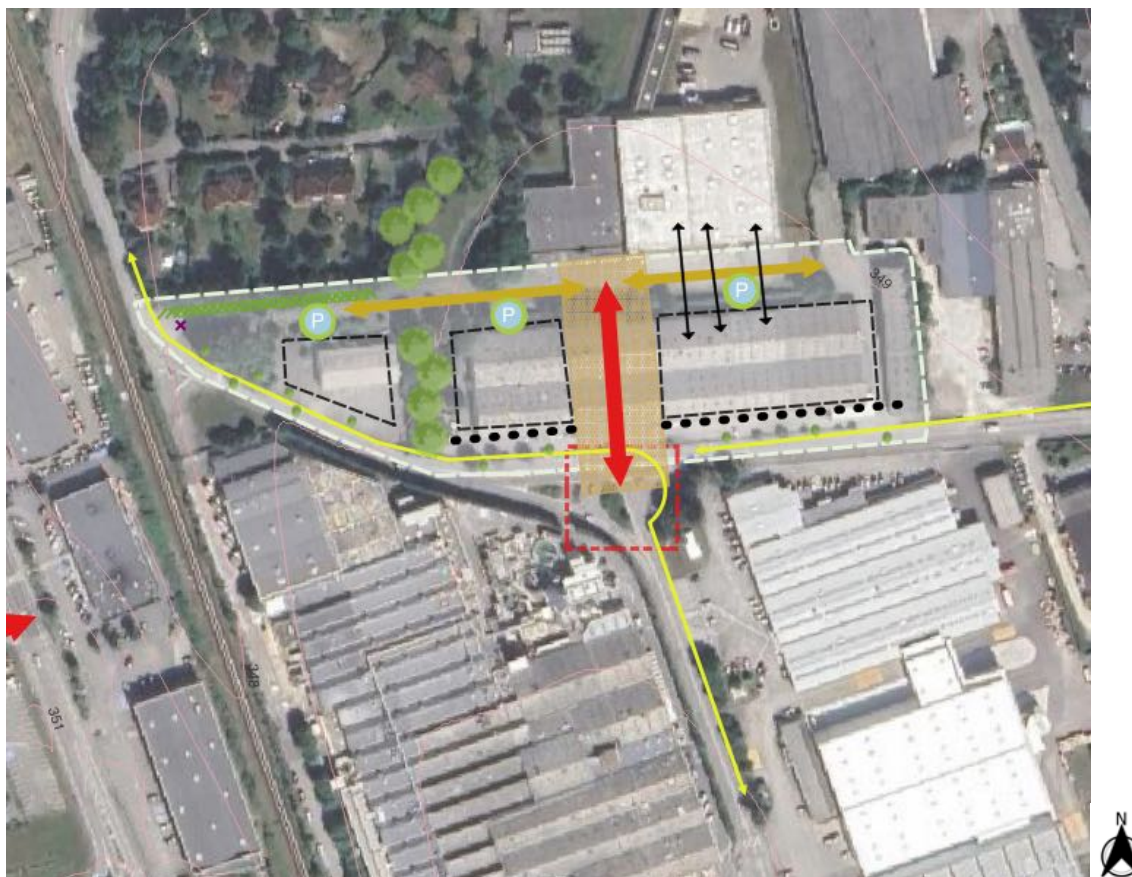
Objectifs

- Diversifier les fonctions urbaines dans la zone industrielle
- Renforcer la trame verte urbaine
- Sécuriser les déplacements

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Une programmation mixte est attendue à l'échelle du site :
 - Activités productives
 - Activités de services aux entreprises, voire restauration d'entreprise
 - Bureaux
 - Possibilité de halle commerciale
- Une partie du programme pourra servir au confortement des activités riveraines voire à la synergie avec ces activités.

Orientations relatives aux mobilités

- L'accès principal au site sera assuré depuis le carrefour entre la rue des Glières et l'avenue des Alpes
- Le carrefour entre la rue des Glières et l'avenue des Alpes sera à sécuriser
- Les accès carrossables « techniques » aux bâtiments seront prévus à l'arrière des bâtiments, afin de conserver les façades nobles en front de rue des Glières.
- Les stationnements seront prévus préférentiellement à l'arrière des bâtiments. Les stationnements aériens seront paysagers et réalisés en matériaux et procédés perméables.
- L'accès carrossable existant sur la frange ouest du site sera supprimé si possible.
- Un cheminement modes actifs structurant sera prévu le long de la rue des Glières. Ce cheminement sera planté.

Orientations relatives aux espaces libres



- Un espace ouvert généreux sera prévu au droit du carrefour entre la rue des Glières et l'avenue des Alpes, afin d'accompagner les façades « nobles » des bâtiments.



- Un recul paysager sera maintenu, voire conforté, vis-à-vis de l'habitat individuel limitrophe.



- Conservation des arbres de haute tige existants, pour compléter la trame verte urbaine du secteur.

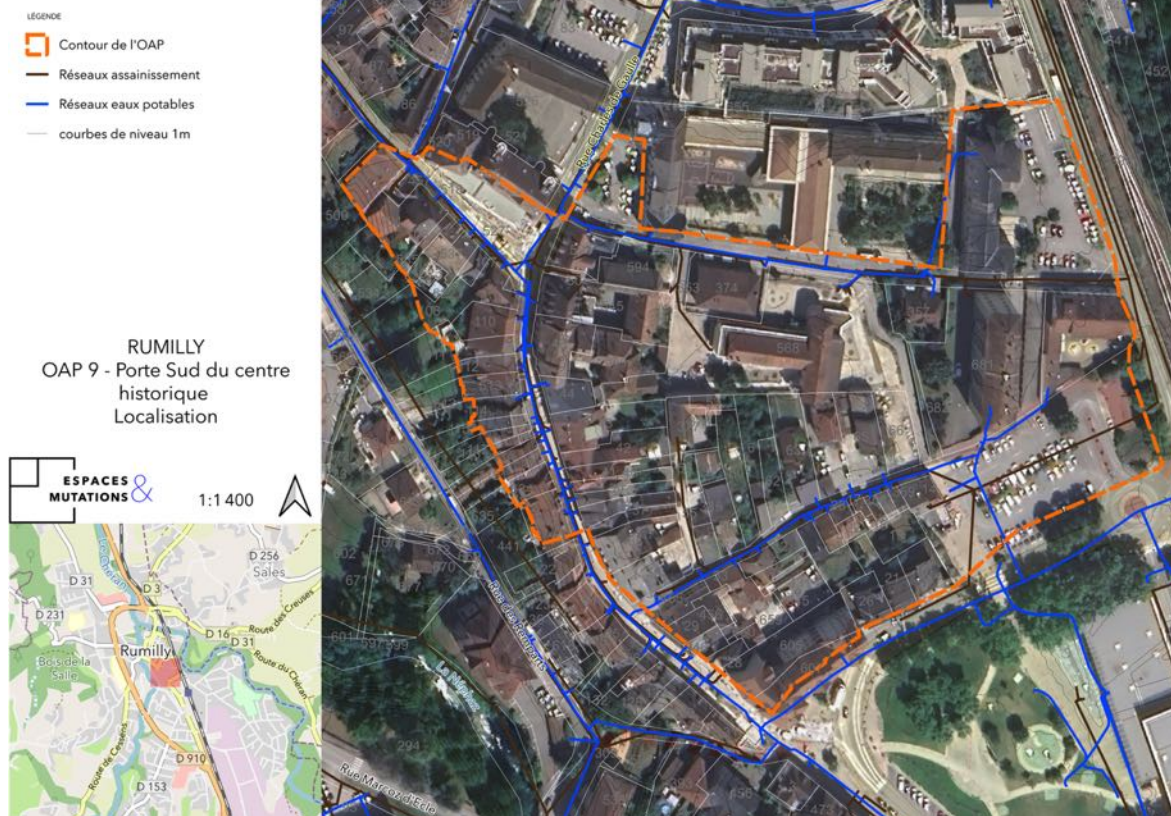
Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



La constitution d'un front urbain discontinu, le long de la rue des Glières sera recherché. Ce front permettra de structurer le paysage urbain. L'espace en retrait par rapport à la rue des Glières sera support des modes actifs, planté et avec un traitement au sol dans la continuité de celui de l'espace public.

OAP sectorielle n°9 / Porte Sud du centre historique / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

La Ville de Rumilly travaille depuis plusieurs années sur la requalification du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz. Cette requalification comprend 2 volets interdépendants, d'une part l'aménagement des espaces publics des différentes voiries et places du secteur (place sainte-Agathe, place du Trésor Public, rue Montpelaz, rue des Tours, chemin et rue des Ecoliers, cour de l'école Darnet), et d'autre part, la construction d'un ensemble de logements sur l'îlot des Tours.



L'îlot des Tours situé à l'arrière de la rue Montpelaz, présente une morphologie peu dense (jardins, annexes, garages et quelques maisons) ; il constitue un secteur en devenir entre le centre-ville contemporain (place d'Armes/gare) et le centre historique en articulation avec la rue Montpelaz.

La rue Montpelaz a fait l'objet d'une requalification récente, avec une piétonisation, permettant ainsi de valoriser l'accroche entre le centre historique et la place d'Armes.

Superficie : environ 3,60 ha

Objectifs

- Réinsérer ce quartier délaissé dans la trame urbaine
- Faire revenir des habitants en cœur de Ville par la réalisation de logements qualitatifs et diversifiés
- Intégrer les problématiques de stationnement privés et publics.

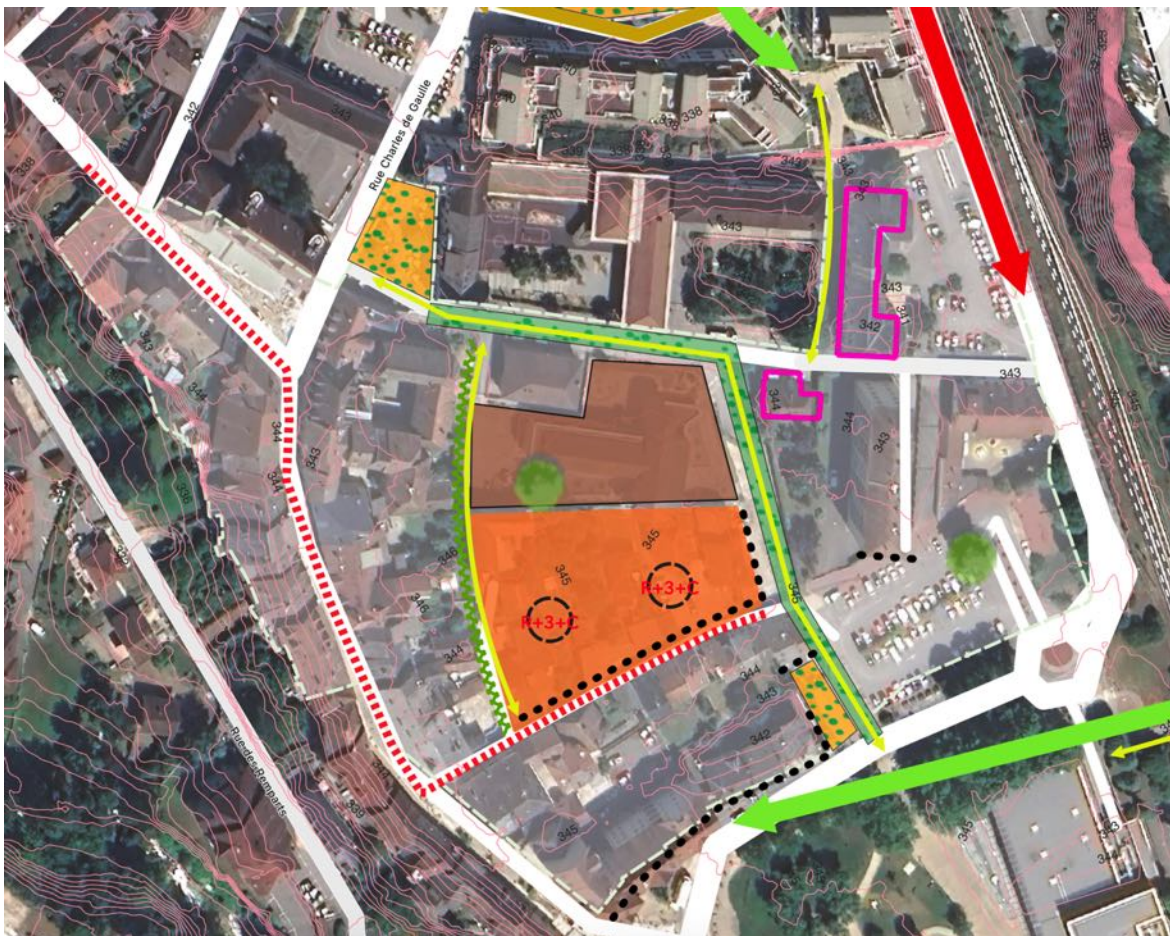


Cheminement modes actifs structurant réalisé récemment

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Environ **33 logements collectifs** ainsi qu'environ **35 hébergements en résidence jeunes actifs** sont souhaités en renouvellement urbain. Les hauteurs bâties privilégiées seront de type R+2+combles et/ou R+3+combes.



- Bâtiments remarquables à conserver et à valoriser dans le cadre du renouvellement urbain du secteur.



- Maintien de l'école sur son site actuel.

Orientations relatives aux mobilités



- Traitement en voie apaisée de la rue Montpelaz (déjà réalisé) et de la rue des Tours (zone 20 kms/h, ...).



- Un cheminement modes actifs structurant a été réalisé depuis la place d'Armes, la place Joffo, en passant par la rue des Écoles. L'objectif est ici de s'appuyer sur cet axe pour mailler les différents espaces publics existants et à venir.
- Dans cette optique, une liaison piétonne sera prévue entre ce cheminement structurante et l'esplanade du Forum.



- Une venelle piétonne sera prévue entre le bâti historique (côté rue Montpelaz) et l'îlot de renouvellement urbain. Cette perméabilité paysagère permettra d'assurer une transition entre le bâti historique et le bâti nouveau.

Orientations relatives aux espaces libres



- Trame verte urbaine existante (à titre indicatif)



- Places publiques existantes ou à aménager.



- Conservation des beaux arbres.

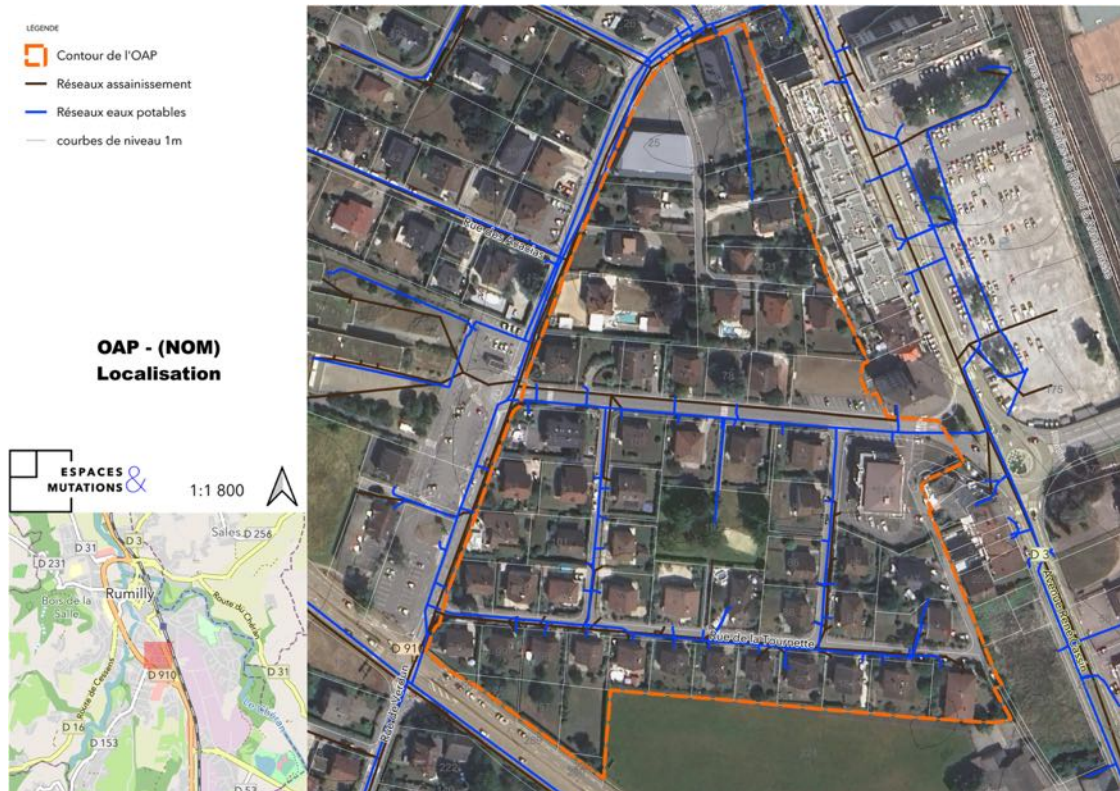
Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



- Alignements bâtis existants ou à créer.
Pour rappel, ces alignements peuvent être discontinus si le règlement le permet.

OAP sectorielle n°10 / Quartier des Granges / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Le quartier d'habitat pavillonnaire des Granges s'est constitué principalement au cours des années 1950. Un renouvellement urbain peut être envisagé sur la durée du PLUiHM. De plus, au regard de son positionnement au contact direct du centre-ville, la densification de l'habitat est souhaitable.

Toutefois, cette densification doit tenir compte des capacités du réseau viaire. Ainsi, le règlement permet une densification plus forte au nord de la rue de l'Albanais (profil de voirie confortable pour absorber une augmentation plus importante du trafic), qu'au sud où le réseau viaire (rue de la Tournette notamment) présente un profil plus contraint.

De plus, les configurations de ces fonciers bâtis sont contraintes (tailles, reculs). Ainsi, ce renouvellement urbain « au coup par coup » pourrait nécessiter des regroupements parcellaires. Pour faciliter ces opérations, complexes dans leurs équilibres, il n'est pas prévu de servitude de mixité sociale.

Superficie : environ 5 ha.

Objectifs

- Favoriser une densification du tissu pavillonnaire aux portes du centre-ville
- Adapter la densification selon les capacités du réseau viaire
- Conforter la trame verte urbaine

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)
- Pour rappel, les orientations de l'OAP ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLUiHM (extensions, annexes).

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- L'habitat collectif sera privilégié dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Une densité plus importante est attendue au nord de la rue de l'Albanais, comme permis au règlement.
- Au sud de la rue de l'Albanais, des volumétries de type petit collectif horizontal est souhaité, afin d'adapter la densification au profil des voies de desserte.

Orientations relatives aux mobilités

- L'impasse des Lilas pourrait nécessiter à terme un confortement pour desservir les opérations de renouvellement urbain avec une densité plus importante.
- Un cheminement modes actifs structurant nord-sud sera aménagé au cœur du quartier. Un maillage avec l'OAP n°2 « Cassin-Europe » sera prévu.

Orientations relatives aux espaces libres



- Maintien de l'espace paysager de proximité ouvert au public. Cet espace sera directement accessible depuis le réseau piétonnier du quartier.

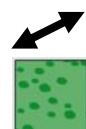
Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



- Alignements bâtis existants ou à créer en interface avec la rue de Verdun, permettant de structurer cette séquence d'approche du cœur de ville. Pour rappel, ces alignements devront être en retrait du domaine public et avoir un caractère discontinu. La bande de retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager.



- Bâtiment remarquable à conserver et à valoriser dans le cadre du renouvellement urbain du secteur.



- La réalisation d'îlots ouverts sera recherchée. Pour cela, les projets pourront notamment s'appuyer sur la trame arborée existante pour constituer des cœurs d'îlots paysagers. Cette disposition ne s'applique pas au cœur du quartier, qui bénéficie déjà d'une espace vert de proximité.

OAP sectorielle n°11 / Rue de Verdun / Foncier en extension

Localisation



Constats

Cet espace agricole interstitiel est peu pentu et à proximité de la zone commerciale.

Sa configuration est favorable pour retrouver des perméabilités (modes actifs, trame verte et bleue).

Superficie : environ 0,72 ha

Objectifs

- Améliorer les connexions modes actifs entre les coteaux et la zone commerciale
- Produire du logement social sur un secteur proportionnellement en déficit vis-à-vis des autres quartiers de la Ville
- Compléter la trame verte et bleue du quartier

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Environ **40 logements collectifs** sont souhaités sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Orientations relatives aux mobilités



- La desserte de la zone sera assurée par un accès unique depuis la rue de Verdun. Cet accès se situera au niveau de l'accès existant qui sera redimensionné.
- Une continuité piétonne structurante sera aménagée le long de la voie de la desserte côté Nord. Elle permettra de relier la rue de Verdun à la zone d'activités limitrophe.
- Les aires de stationnement en aérien seront directement accessibles depuis le réseau viaire interne.

Orientations relatives aux espaces libres



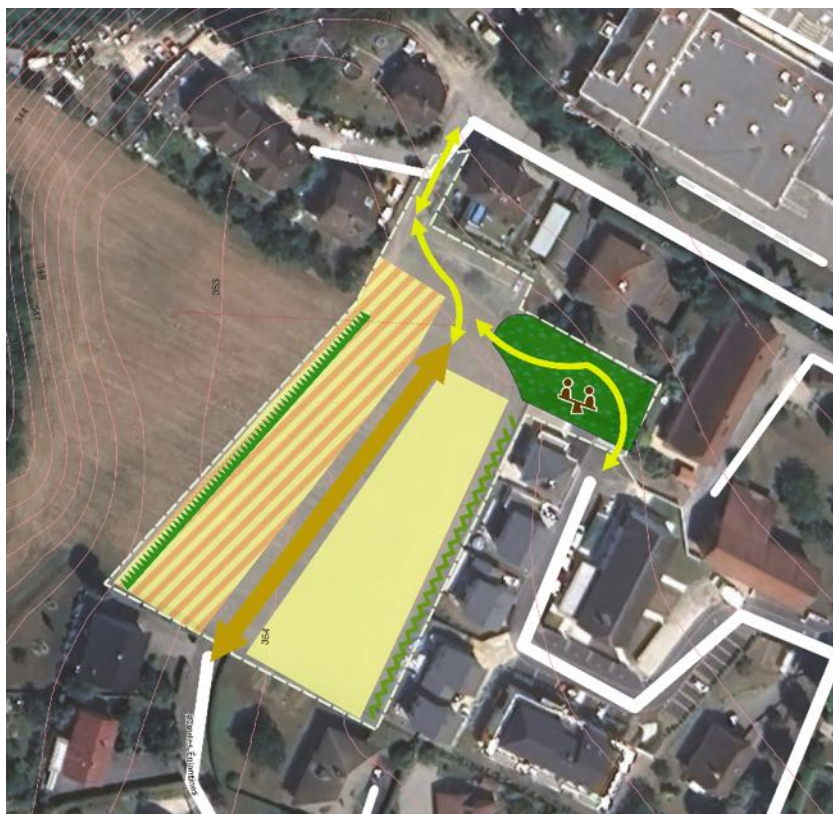
- La continuité piétonne structurante fera l'objet d'un traitement paysager pouvant inclure la rétention des eaux pluviales (noue paysagère, ...)
- L'interface avec la zone d'activités fera l'objet d'un traitement végétal.
- Aménagement d'un espace paysager ouvert en entrée du site, en continuité avec l'aménagement de la zone Sud, directement accessible depuis la continuité piétonne structurante.

Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



- L'implantation du bâti devra tenir compte des vis-à-vis avec le tissu existant au nord : ainsi, le plus petit linéaire de façade donnant sur le secteur d'habitat individuel dense sera recherché. Les principes d'implantations sont donnés à titre indicatif sur le schéma.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat intermédiaire souhaité en interface avec la zone agricole



- Habitat individuel dense souhaité sur la frange Ouest, permettant de libérer plus d'espace libre au sol.
- **Programmation : environ 20 logements sont attendus.**
Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum 35% de logement social pérenne.

Orientations relatives aux mobilités



- La desserte de la zone sera assurée par une voie unique depuis la rue des Églantines. Une continuité modes actifs sera assurée avec la rue de Robesson.



- Une continuité piétonne sera prévue depuis la voie en impasse existante sur la frange est.

Orientations relatives aux espaces libres



- 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 ».



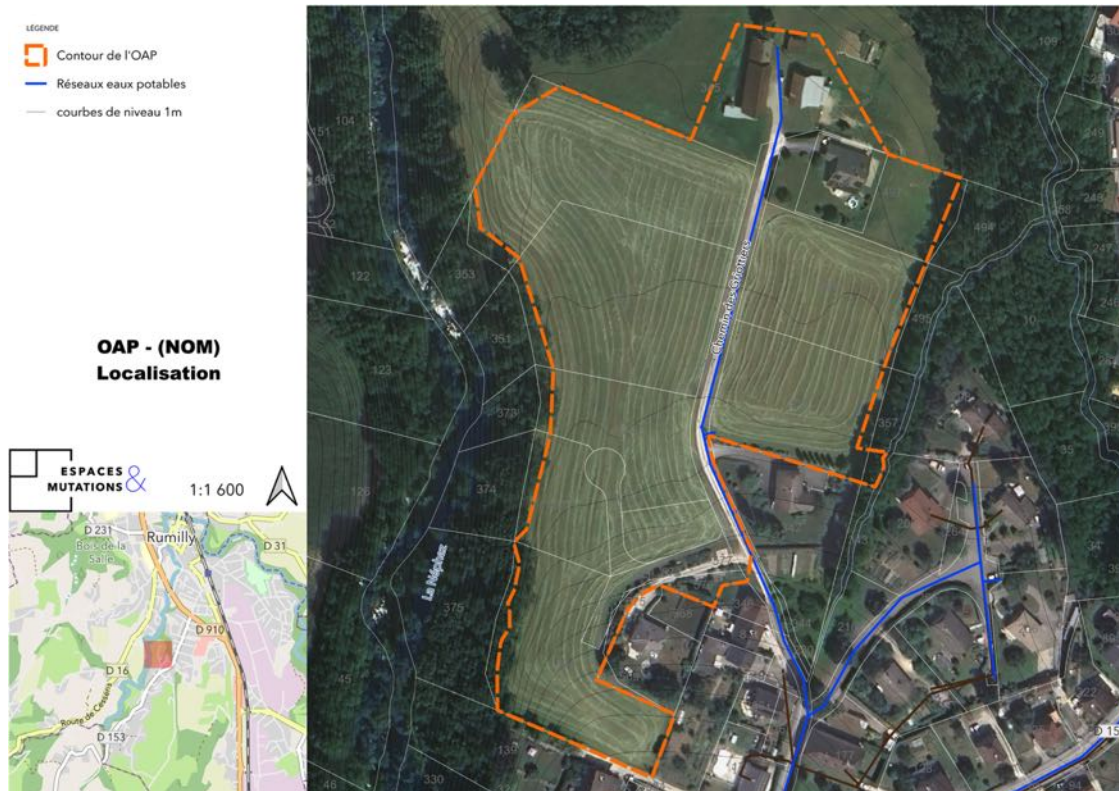
- L'interface avec l'habitat traditionnel fera l'objet d'un traitement paysager ouvert et assurant des reculs permettant de valoriser leurs abords.



- Aménagement d'un espace paysager ouvert au public, support d'usages récréatifs, directement accessible depuis la continuité piétonne structurante. Sa localisation sur le schéma est donnée à titre illustratif uniquement.

OAP sectorielle n°13 / Prailats / Foncier en extension

Localisation



Constats

Ce secteur, délimité par l'urbanisation et la ripisylve de la Néphaz, bénéficie d'une topographie faible, permettant une densification.

Un emplacement réservé est mis en place pour conforter les cheminements piétonniers le long de la Néphaz, en direction du centre-ville. Le site serait ainsi à environ 1 km du centre-ville (place d'Armes) par un cheminement sécurisé pour les modes actifs.

Superficie : 3,30 ha.

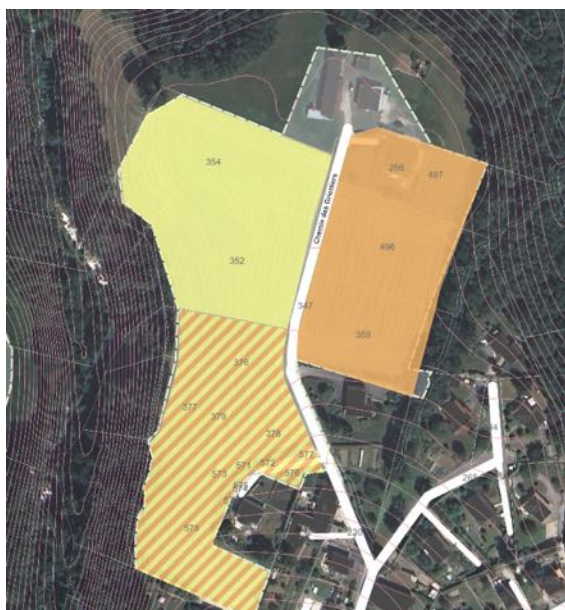
Objectifs

- Produire du logement social sur un secteur en déficit.
- Diversifier les formes urbaines
- Prendre en compte l'interface avec la ripisylve de la Néphaz.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation en trois tranches fonctionnelles, telle que définies graphiquement. La rénovation du corps de ferme n'est quant à lui pas soumis à l'aménagement par tranche.

- Les tranches 2 et 3 sont conditionnées au réaménagement du carrefour entre le chemin des Griottiers et la rue de Verdun (emplacement réservé).



Tranche 1

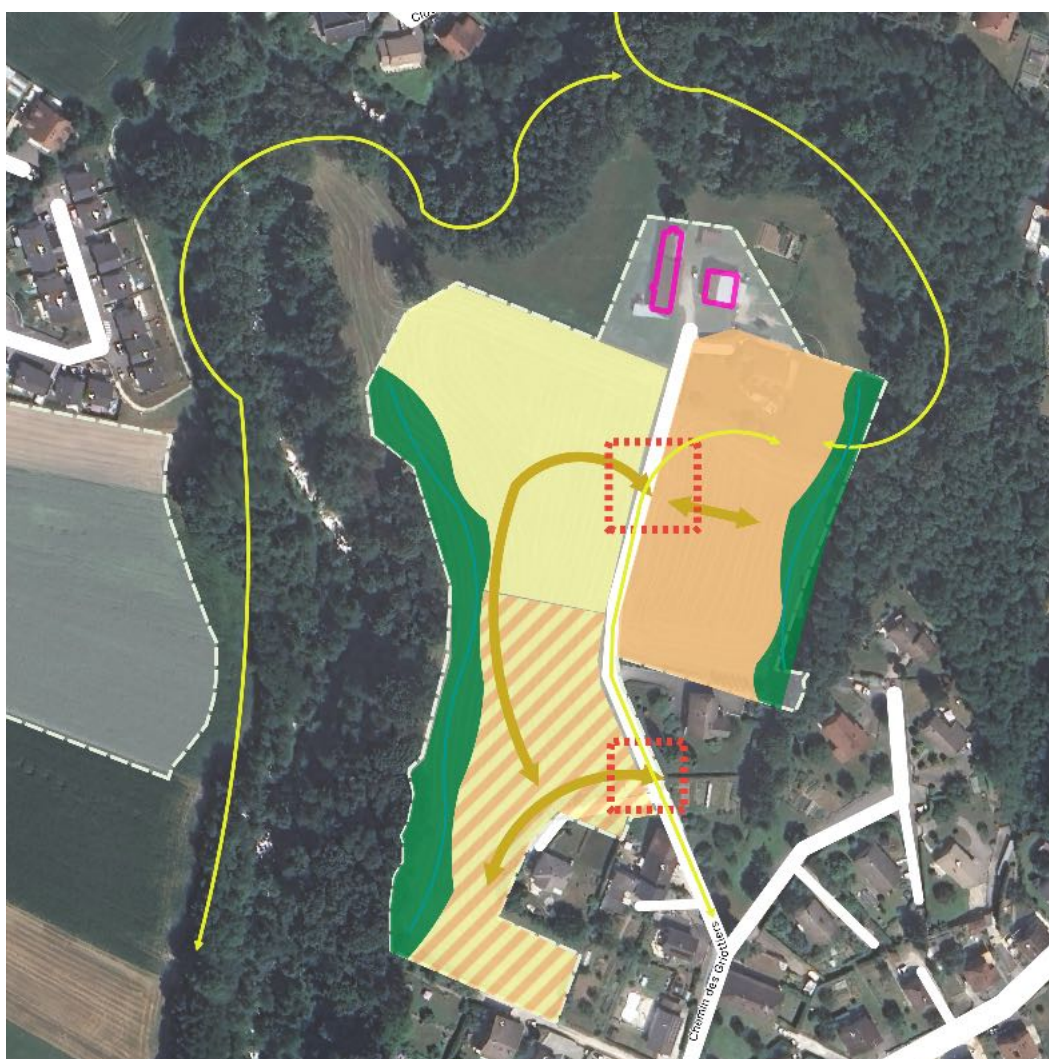


Tranche 2



Tranche 3

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat intermédiaire souhaité en tranche , soit environ 30 logements.



- Habitat individuel dense souhaité en tranche 2, soit environ 20 logements maximum.



- Habitat collectif horizontal souhaité en tranche 3, soit environ 30 à 40 logements.



- Réhabilitation souhaitée des anciens corps de ferme existants

- **Programmation : environ 100 logements maximum sont attendus, non compris la réhabilitation des anciens corps de ferme existants.**

Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum 30% de logement social pérenne.

Orientations relatives aux mobilités



- La desserte de la tranche 1 sera assurée par un réseau de voirie interne avec un seul accès sur le chemin de Griottiers. La voirie interne aura vocation à desservir la tranche 2.
- Un seul accès mutualisé sur le chemin des Griottiers sera possible en complément pour desservir les tranches 2 et 3.



- Les accès sur le chemin des Griottiers seront à sécuriser.



- Une continuité modes actifs, ouverte au public, sera prévue depuis le chemin des Griottiers et qui aura vocation à se connecter aux cheminements prévus le long de la Néphaz.

Orientations relatives aux espaces libres



- L'orée des ripisylves sera maintenue en espace vert de pleine terre ouvert. Une perméabilité importante (de l'ordre d'une dizaine de mètres de large) est attendue.



- Des ouvrages de rétention des eaux pluviales (noue paysagère, ...) seront prévus sur ces espaces qui surplombent les cours d'eau.

OAP sectorielle n°14 / Chavannes / Foncier en extension

Localisation



Constats

Ce secteur fait déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit donc d'un « coup parti », correspondant à la tranche 2 d'un projet.

La déclivité légère et progressive du site permet d'envisager une densification de cette partie des coteaux, qui présente aujourd'hui une forte dominante d'habitat individuel.

De plus, ce site est desservi par les transports en commun au niveau de la tranche 1.

Superficie : 1,55 ha

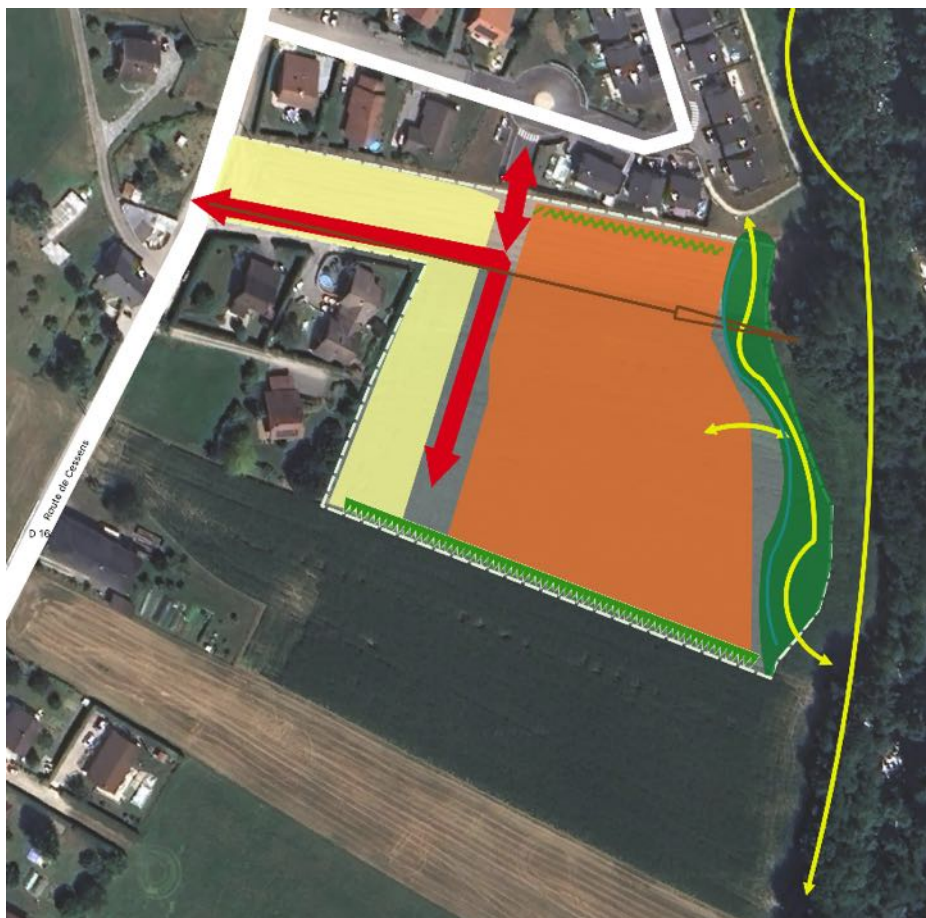
Objectifs

- Produire du logement social sur un secteur en déficit.
- Diversifier les formes urbaines
- Prendre en compte l'interface avec la ripisylve de la Nephaz.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture à l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Habitat individuel dense souhaité sur la frange ouest du site. Une densité de l'ordre de 20 logements/ha est attendue.
- Habitat collectif dense souhaité sur la majeure partie du site.
- **Programmation : environ 120 logements sont attendus.**

Orientations relatives aux mobilités

- La desserte du site sera réalisé dans le prolongement de la voie réalisée au nord sur la tranche 1 et par un accès nouveau sur la route de Cessens.
- Une continuité modes actifs, ouverte au public, sera prévue dans le prolongement du cheminement réalisé en tranche 1 à l'orée de la ripisylve let qui aura vocation à se connecter aux cheminements prévus le long de la Néphaz.

Orientations relatives aux espaces libres

- L'orée de la ripisylve sera maintenue en espace vert de pleine terre ouvert. Une perméabilité importante (de l'ordre d'une quinzaine de mètres de large) est attendue.
- Des ouvrages de rétention des eaux pluviales (noue paysagère, ...) seront prévus sur ces espaces qui surplombent les cours d'eau.
- Une ouverture visuelle sera maintenue depuis la route de Cessens sur la ripisylve de la Néphaz.

OAP sectorielle de densité n°15 / Rue de la Fuly / Foncier en extension

Localisation



Constats

Cet espace agricole interstitiel est imbriqué dans l'enveloppe urbaine de la ville.

Le site présente une légère déclivité, régulières, adaptée pour une diversification des formes urbaines, tout en s'intégrant dans l'environnement urbain pavillonnaire.

La proximité avec la zone industrielle est à prendre en compte. La haie existante permet d'assurer une transition limitant les vis-à-vis.

Superficie : 0,87 ha

Objectifs

- Diversifier les typologies de logement et compléter ainsi les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Une densité de l'ordre de 30 logements/ha est visée, soit environ 25 logements.
- L'habitat individuel dense et/ou intermédiaire, intégré à la pente, sera privilégié sur la totalité du site
- La haie existante sur la frange sud-ouest du site sera maintenue, afin de limiter les nuisances vis-à-vis de la zone industrielle limitrophe.

OAP sectorielle n°16 / Survignes / Foncier en extension

Localisation



Constats

Ces secteurs sont des espaces agricoles interstitiel, ceinturés par l'urbanisation suite à la réalisation de la tranche 1 du projet (habitat collectif).

La déclivité importante mais progressive du site ne permet pas d'envisager une densification forte, afin de limiter les mouvements de terre.

De plus, ce site est desservi par les transports en commun.

Superficie : 0,80 ha pour la partie Ouest et 0,80 ha pour la partie Est

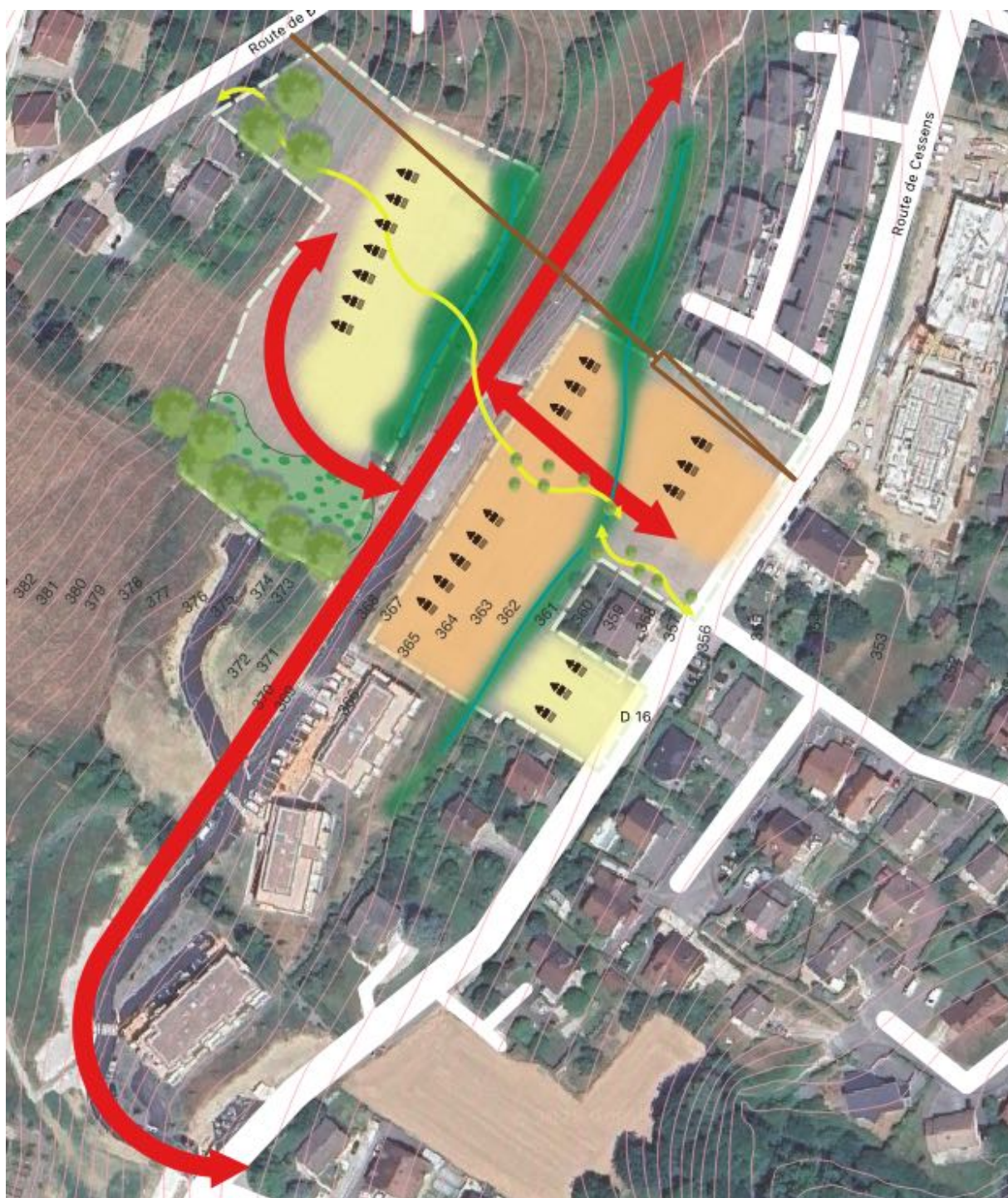
Objectifs

- Produire du logement social sur un secteur en déficit.
- Diversifier les formes urbaines
- Limiter l'impact visuel de l'urbanisation, sur ce coteau visible depuis le centre-ville de Rumilly.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur 1AUB3.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat individuel dense souhaité sur le secteur Ouest.



- Habitat collectif souhaité sur la majeure partie du secteur Est. Une densité moins importante sera attendue (de type habitat intermédiaire ou individuel dense) pour les constructions directement accessibles sur la route de Cessens.
- **Programmation : environ 60 logements sont attendus.**
 - *Rappel du règlement : la programmation devra comporter au minimum 35% de logement social pérenne.*

Orientations relatives aux mobilités



- La desserte du secteur ouest sera assurée depuis la voie nouvelle réalisée (allée du Panorama). Aucun accès carrossable depuis la route de Bessine ne sera autorisé.
- La desserte du secteur est sera assurée :
 - Pour la partie amont depuis la nouvelle voie réalisée (allée du Panorama).
 - Pour la partie aval, une ou plusieurs voies seront prévues depuis l'allée du Panorama. Aucun accès sur la route de Cessens ne sera autorisé.

Ces voies seront en impasse pour les véhicules et une continuité piétonne sera prévue avec le réseau existant ou à créer.



- Une continuité modes actifs traversante, ouverte au public, sera prévue pour connecter la route de Bessine et la route de Cessens.

Orientations relatives aux espaces libres



- Les parties avales de chaque secteur seront maintenues en espace vert de pleine terre ouvert.



- Des ouvrages de rétention des eaux pluviales (noue paysagère, ...) seront prévus sur ces espaces.



- Maintien des haies existantes et plantation de nouvelles haies avec strates arborées marquant les transitions entre les groupements bâtis et participant à la gestion des eaux pluviales.



- Un espace commun paysager, ouvert au public, sera prévu sur le secteur ouest, dans le prolongement de la haie existante. Il permettra de favoriser le lien social à l'échelle de ce quartier.



- Une ouverture visuelle sera maintenue depuis la route de Bessine sur la ripisylve de la Néphaz.

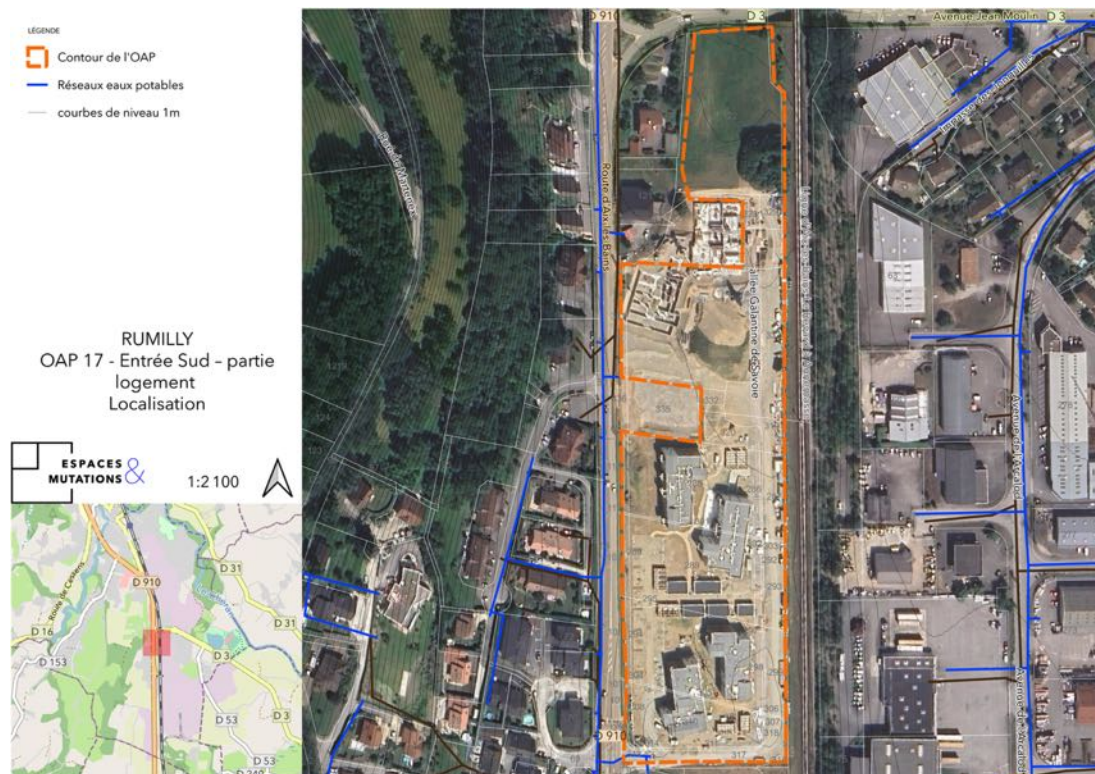
Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti



- L'aménagement de ce site en coteau doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif en raison de l'impact visuel depuis le centre-ville de Rumilly. Ainsi, il sera exigé de limiter les mouvements de terre par une intégration du bâti dans la pente.
- Il conviendra aussi de minimiser les fronts bâtis parallèles à la pente : des décrochés pourront être prévus pour épouser au mieux le terrain naturel.

OAP sectorielle n°17 / Entrée Sud - partie logement / Foncier en extension

Localisation



Constats

La principale tranche de ce projet est déjà réalisée. Seule la partie nord doit encore faire l'objet d'un programme.

Le site ne présente pas de déclivité notable et est favorable pour une densification.

De plus, ce site est desservi par les transports en commun.

Superficie : 0,50 ha

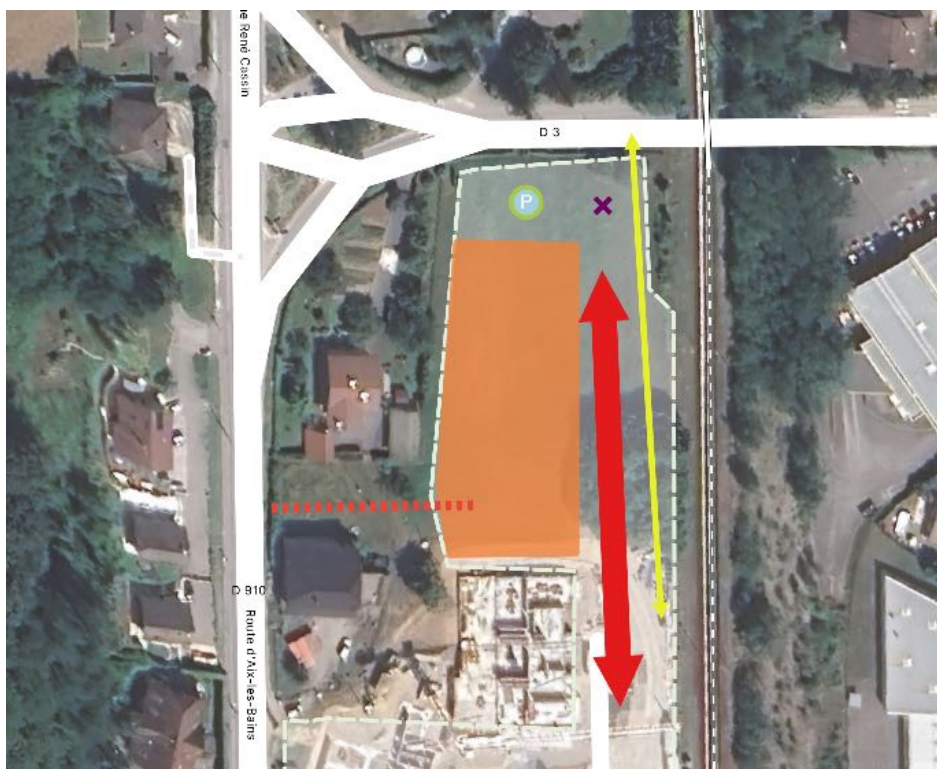
Objectifs

- Produire du logement social
- Diversifier les formes urbaines
- Prendre en compte la proximité de la route d'Aix-les-Bains et de la voie ferrée.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif souhaité sur la totalité du site
- **Programmation : environ 40 logements sont attendus.**

Orientations relatives aux mobilités



- La desserte du secteur sera assurée dans le prolongement de la voie nouvelle réalisée au sud (contre-allée).
- Possibilité de desserte des terrains de la frange ouest par la route d'Aix-les-Bains
- Aucun accès carrossable ne sera prévu sur la RD3
- Un cheminement modes actifs sera prévu pour connecter la RD3 au projet, dans la continuité du cheminement réalisé au sud, en interface avec la voie ferrée.

Orientations relatives aux espaces libres



- Les aires de stationnement « résident » des logements seront privilégiées en aérien et mutualisées. Elles seront accessibles depuis la nouvelle voie à prolonger (contre-allée). Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager.

OAP sectorielle n°17bis / Entrée Sud – partie artisanale / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le rond-point du Pressoir marque l'entrée sud de la Ville.

La séquence d'approche du centre-ville présente une diversité des formes et des fonctions urbaines qui nécessite un travail de composition pour valoriser cet espace et marquer son caractère urbain.

Superficie : 2,25 ha

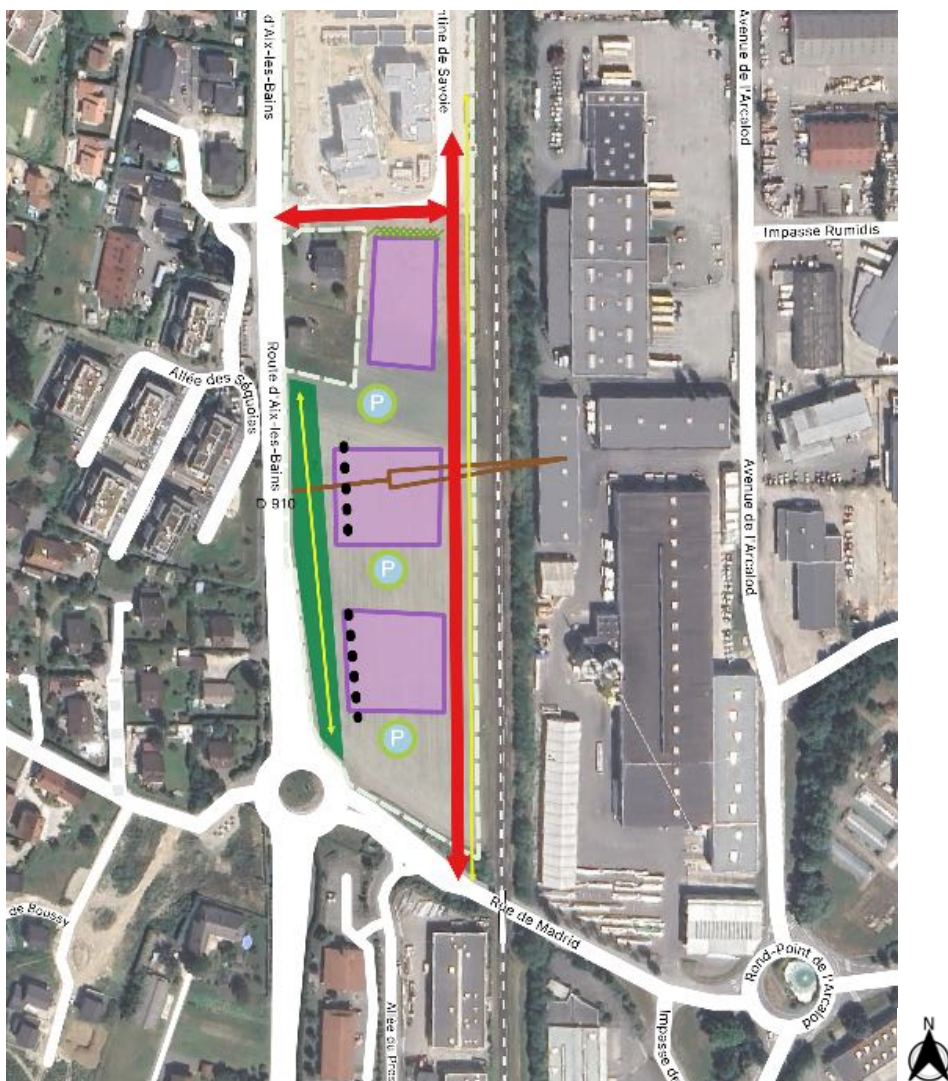
Objectifs

- Répondre aux besoins en foncier économique pour les artisans
- Qualifier la séquence d'approche du centre-ville de Rumilly, depuis le rond-point du Pressoir.
- Prendre en compte la proximité de la route d'Aix-les-Bains et de la voie ferrée.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur 1AUX2.

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Conformément au règlement l'implantation de volumes dédiés aux activités économiques est souhaitée sur la totalité du secteur.

Orientations relatives aux mobilités



- La desserte du secteur sera assurée depuis la rue de Madrid au sud. Elle sera connectée au secteur d'habitat.



- Une voie verte sera prévue le long de l'espace paysager d'interface avec la route d'Aix-les-Bains. Elle sera connectée à une liaison modes actifs qui sera réalisée le long de la voie de desserte interne (emplacement réservé).

Orientations relatives aux espaces libres



- Les aires de stationnement seront privilégiées en aérien et mutualisées. Elles seront accessibles depuis la nouvelle voie à prolonger (contre-allée). Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager.



- Une ouverture visuelle sur les collines de Boussy depuis la voie verte sera préservée et mise en valeur.



- La transition avec le secteur d'habitat fera l'objet d'un traitement paysager.



- Des aménagements urbains en lien avec la position stratégique d'entrée de ville de la zone seront prévus.

Orientations relatives à l'intégration paysagère du bâti

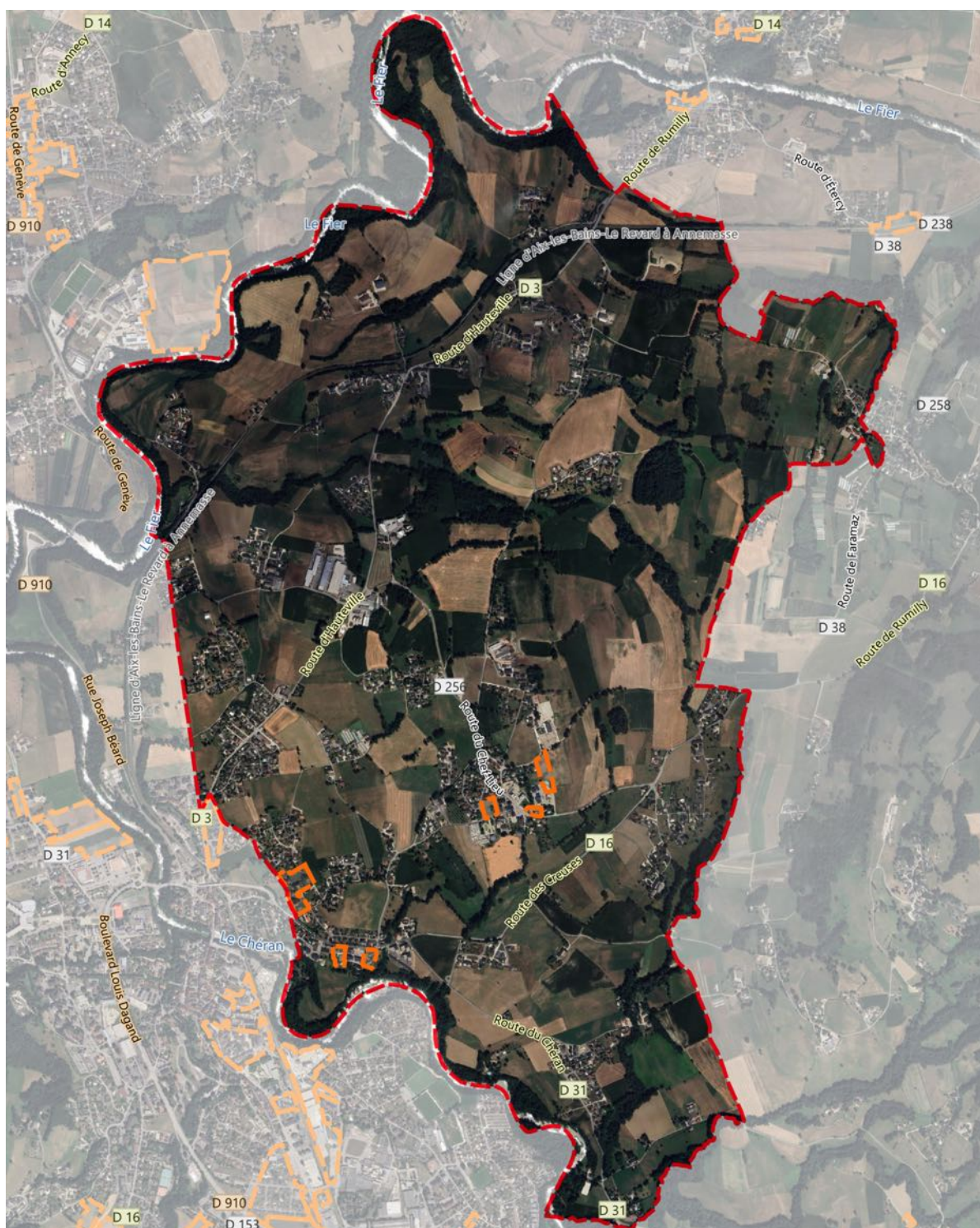
- L'aménagement de la zone d'activité artisanale devra être qualitatif en matière de formes architecturales et d'aspect des constructions.



- La constitution d'un front urbain discontinu le long de la route d'Aix-les-Bains est attendue.

- Une lecture horizontale des formes urbaines est attendue.

SALES / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



Commune de
SALES

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



Contour de l'OAP

1:20 000



OAP sectorielle n°1 / Entrée du Chef-lieu / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Le foncier bâti est identifié comme présentant une sous-densité au contact direct du cœur du Chef-lieu.

Des enjeux paysagers existent avec notamment la présence de bâti patrimonial au Sud de la route du Chef-lieu (marqueur paysager).

Le site ne présente pas de déclivité notable et est donc favorable pour une densification.

Le site est aussi idéalement placé à proximité de la place centrale (espace public, commerces, services, équipements).

Surface : 0,22 ha

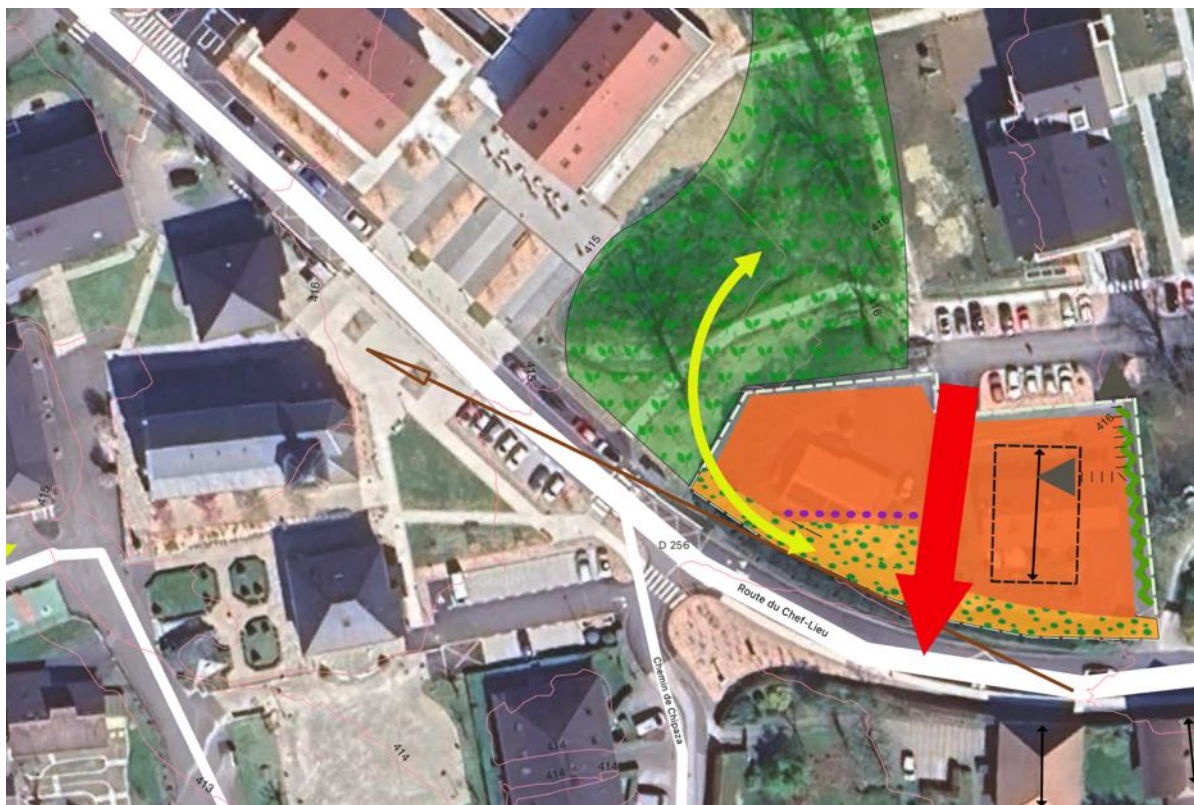
Objectifs

- Valoriser l'entrée du Chef-lieu
- Renforcer l'offre en commerces ou services de proximité
- Renforcer la production de logements au plus près des équipements et services

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation et aux formes urbaines



- Habitat collectif privilégié sur la totalité du périmètre de l'OAP. Environ 15 logements seront prévus.

Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur ce site, à hauteur de 25%.



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

- Le bâti existant devra donc faire l'objet d'une déconstruction.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- L'implantation du bâti permettra de valoriser les perspectives sur l'Église depuis l'espace public.



Le bâti qui s'implantera en vis-à-vis avec le bâtiment patrimonial de l'autre côté de la route du Chef-lieu devra en tirer parti pour marquer la porte d'entrée du Chef-lieu. Cela pourra notamment prendre la forme d'un sens de faitage dans le même esprit. Il conviendra aussi d'être attentif à la hauteur du bâti : la gestion paysagère de l'interface avec la route recherchera à limiter son impact.



- L'opération devra tenir compte de l'espace paysager public existant en limite du site. Ainsi, cette interface devra être paysagée, supports d'usage et ne pas être traitée simplement comme « un arrière ».



- Un recul paysager sera aussi prévu, vis-à-vis de l'habitat individuel limitrophe.

Orientations relatives aux mobilités



- Le cheminement piétonnier sera prévu en interface avec la route du Chef-lieu jusqu'à l'espace paysager public existant.



- Une voie de desserte principale en sens unique nord-sud sera réalisée pour desservir les constructions.
Elle pourra assurer une continuité carrossable entre la voie existante au nord et la route du Chef-lieu



- Possibilité d'accès complémentaire pour les stationnements intégrés au volume bâti des bâtiments collectif, le cas échéant et à titre indicatif.
- Des stationnements aériens pourront être prévus le long de la nouvelle voie de desserte à créer.

Orientations relatives aux espaces libres



- Un espace ouvert au public, confortable, support des mobilités actives, sera prévu en interface avec la route du Chef-lieu.

OAP sectorielle de densité n°2 / Confortement du Chef-lieu / Foncier en extension

Localisation



Constats



Ce foncier non bâti constitue la dernière tranche d'une ancienne OAP plus grande d'extension du Chef-lieu. Cette tranche est dédiée au logement social.

Le terrain au nord fait déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour un petit collectif R+1+combles. Dans ce cadre, une voirie sera réalisée au nord depuis le chemin du Crêt Martin.

Du collectif R+2+comble existe en interface avec le site. Une voie a été réalisée au sud jusqu'au site.



Ce secteur présente une légère déclivité Est-Ouest.

Superficie : 0,45 ha

Objectifs

- Marquer la limite du Chef-lieu vis-à-vis de l'espace agricole
- Produire du logement social au plus près des équipements et services de proximité.
- Tirer parti de la déclivité du site dans la gestion du stationnement.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation et à la forme urbaine



- Environ 20 logements sociaux sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP. L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site.



- Le bâti devra s'intégrer à la pente, afin de limiter les mouvements de sol.

Orientations relatives aux mobilités



Une continuité carrossable sera assurée en interface avec la zone agricole (limite d'urbanisation), connectant ainsi la route du Crêt Martin avec la route du Chef-lieu.

OAP sectorielle n°3 / Sous l'ancienne Mairie / Foncier en extension

Localisation



Constats

Le Chef-lieu dispose de plusieurs équipements (crèche, groupe scolaire, ...).

Le site est bordé au sud par une allée piétonne (chemin des écoliers) permettant l'accès au groupe scolaire.

Au nord, un passage piéton en site propre permet aussi de relier la rue du Vieux Saule à la toute du Chef-lieu.

Le site présente une déclivité relativement importante, dont il conviendra de tirer parti, en ménageant les vues sur le front bâti historique en amont (ancienne mairie).

Superficie : 0,50 ha

Objectifs

- Constituer un véritable îlot de fraîcheur à l'échelle du Chef-lieu, support de sociabilité.
- Renforcer l'offre en logement au plus près des équipements et services de proximité.
- S'inscrire dans la trame piétonne existante.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Ouverture au « coup par coup » possible.

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation et aux formes urbaines



- Environ 20 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP. L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site.
Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur ce site, à hauteur de 35%.



- Le bâti devra s'intégrer à la pente, afin de limiter les mouvements de sol. Notamment, il pourra en tirer parti pour la réalisation de stationnements semi-enterrés sous les bâtiments.

Orientations relatives aux mobilités



Des connexions piétonnes entre les futurs logements et les équipements et espaces publics devront être aménagées (représentation à titre illustratif sur le schéma). Pour rappel, le cheminement sur le chemin des Écoliers existe déjà.



Un accès carrossable aux futurs logements sera prévu depuis la rue du Vieux Saule. Cet accès sera possiblement en impasse pour les véhicules, pour limiter le trafic, et une continuité piétonne sera assurée.

- Des stationnements aériens pourront être prévus le long de la nouvelle voie de desserte à créer et ou le long de la rue du Vieux Saule. Ils seront paysagés et réalisés en matériaux et procédés perméables.

Orientations relatives aux espaces libres



- Une noue paysagère sera prévue en aval du site. Elle devra être plantée.

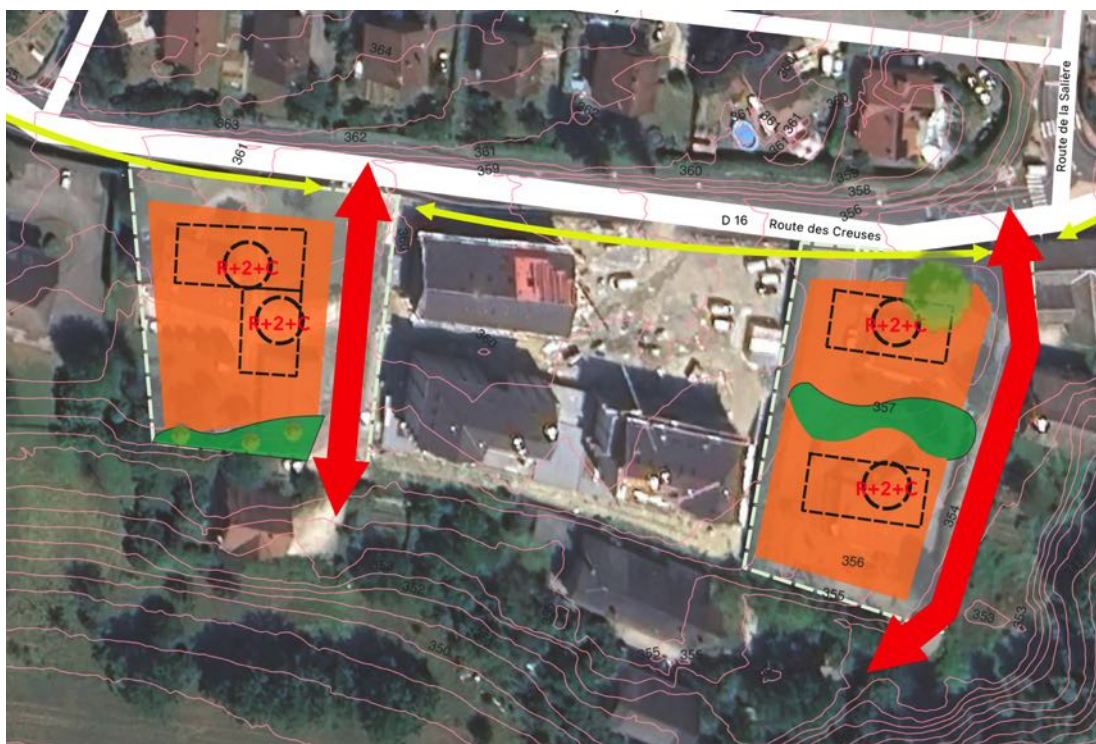


- Un jardin partagé sera prévu en interface avec le chemin des Écoliers



- L'espace boisé existant sera aménagé en parc public.

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation et aux formes urbaines



- Partie Ouest : Environ 20 logements sont attendus. L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site. La hauteur et l'implantation du bâti sont représentés ici à titre indicatif.
- Partie Ouest : Environ 20 logements sont attendus. L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site. La hauteur et l'implantation du bâti sont représentés ici à titre indicatif.

Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur ce site, à hauteur de 30%.

Orientations relatives aux mobilités



La continuité modes actifs (piétons et vélos) sera assurée le long de la route des Creuses



- Chaque secteur 1AUB2 bénéficiera d'un accès carrossable depuis la route des Creuses, et depuis le chemin du Moulin pour le secteur 1AUB2 à l'Est. Cet accès assurera le maintien des dessertes existantes en aval.
- Les stationnements aériens non couverts seront paysagers et réalisés en matériaux et procédés perméables.

Orientations relatives aux espaces libres



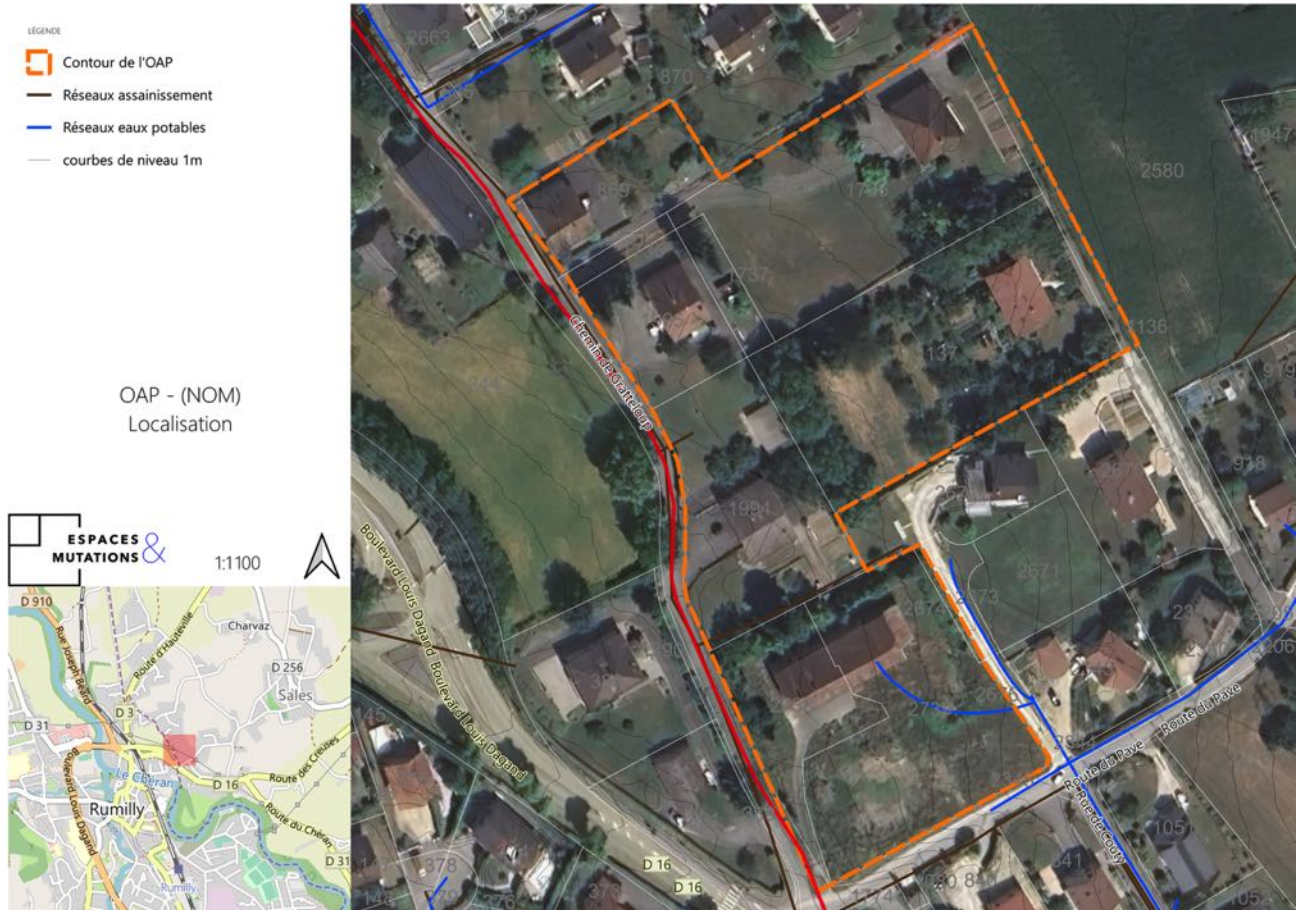
- Pour la partie Ouest : la butte en amont de la maison existante fera l'objet d'un traitement paysager, limitant les vis-à-vis. Cela impliquera la déconstruction du hangar existant.



- Pour la partie Est :
 - Les arbres de haute tige existants en interface avec la route des Creuses devront être pris en compte.
 - Un recul paysager sera prévu entre les constructions principales, dans la continuité de l'ouverture créée par l'opération limitrophe.

OAP sectorielle de densité n°5 / Gratteloup / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

Le foncier bâti est identifié comme présentant une sous-densité au contact direct de la ville de Rumilly.

Le site présente toutefois une certaine déclivité et des capacités limitées du réseau viaire (chemin de Gratteloup), qui nécessite une densification plus modérée.

Le secteur est à la fois proche du centre-ville de Rumilly et à la fois proche du Chef-lieu (environ 900 m par la route du Pavé et la route de la Salière), malgré une topographie qui n'est pas favorable aux modes actifs.

Superficie : environ 1,65 ha.

Objectifs

- Poursuivre le renouvellement urbain de cette séquence d'approche de la Ville de Rumilly.
- Renforcer l'offre en logement au plus près des équipements et services de proximité.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation et aux formes urbaines

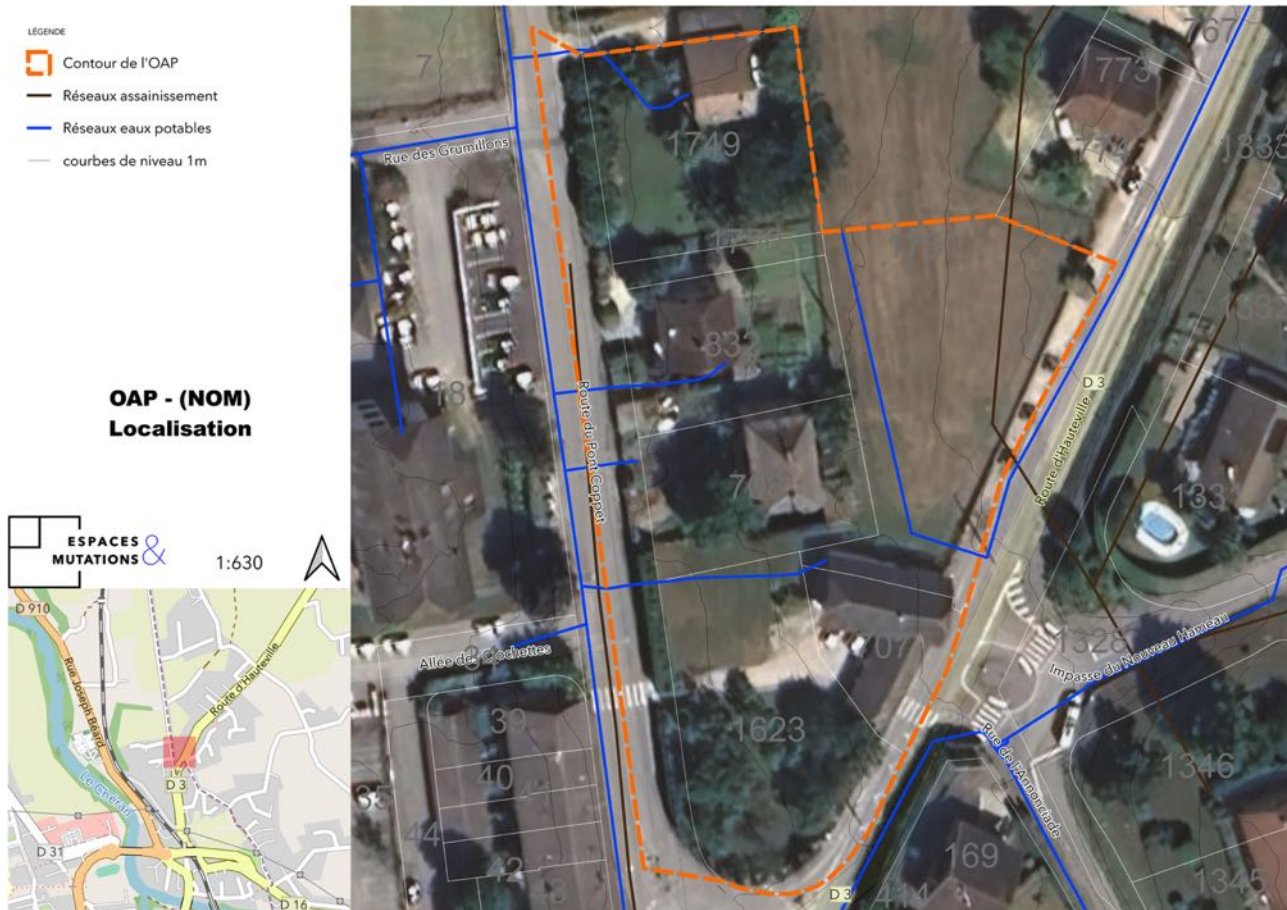
- 

➤ L'habitat collectif sera privilégié sur la partie sud du site, compte-tenu des meilleures capacités du réseau viaire. Une densité de l'ordre de 60 logements/ha est attendue. Des formes simples sont aussi attendues, avec des volumétries de type R+1+combles. Cette programmation pourra représenter environ 25 logements.
Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur ce site, à hauteur de 35%.
- 

➤ L'habitat intermédiaire sera privilégié sur la partie nord du site, compte-tenu du profil contraint du chemin de Gratteloup. Une densité de l'ordre de 30 logements/ha est attendue. Cette programmation pourra représenter environ 30 logements.
Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur ce site, à hauteur de 25%.

OAP sectorielle n°6 / Rue de la Sauge / Foncier déjà artificialisé et foncier en extension

Localisation



Constats

Cette séquence d'approche de Rumilly depuis la route du Pont Coppet / route de la Sauge commence à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain « au coup par coup ».

Le site bénéficie de nombreux atouts en terme de mobilité : une desserte par le réseau J'YBus (avec une future aire de mobilité) et le tracé de la véloroute des 5 Lacs passera par la rue de la Sauge et la route du Pont Coppet.

En revanche, la route d'Hauteville est support d'un trafic journalier important, source de nuisances. De plus, les trottoirs existants ne sont pas adaptés (profil, obstacles, ...).

Les deux secteurs présentent peu de déclivité, donc favorables à la densification.

Superficie : 0,60 ha

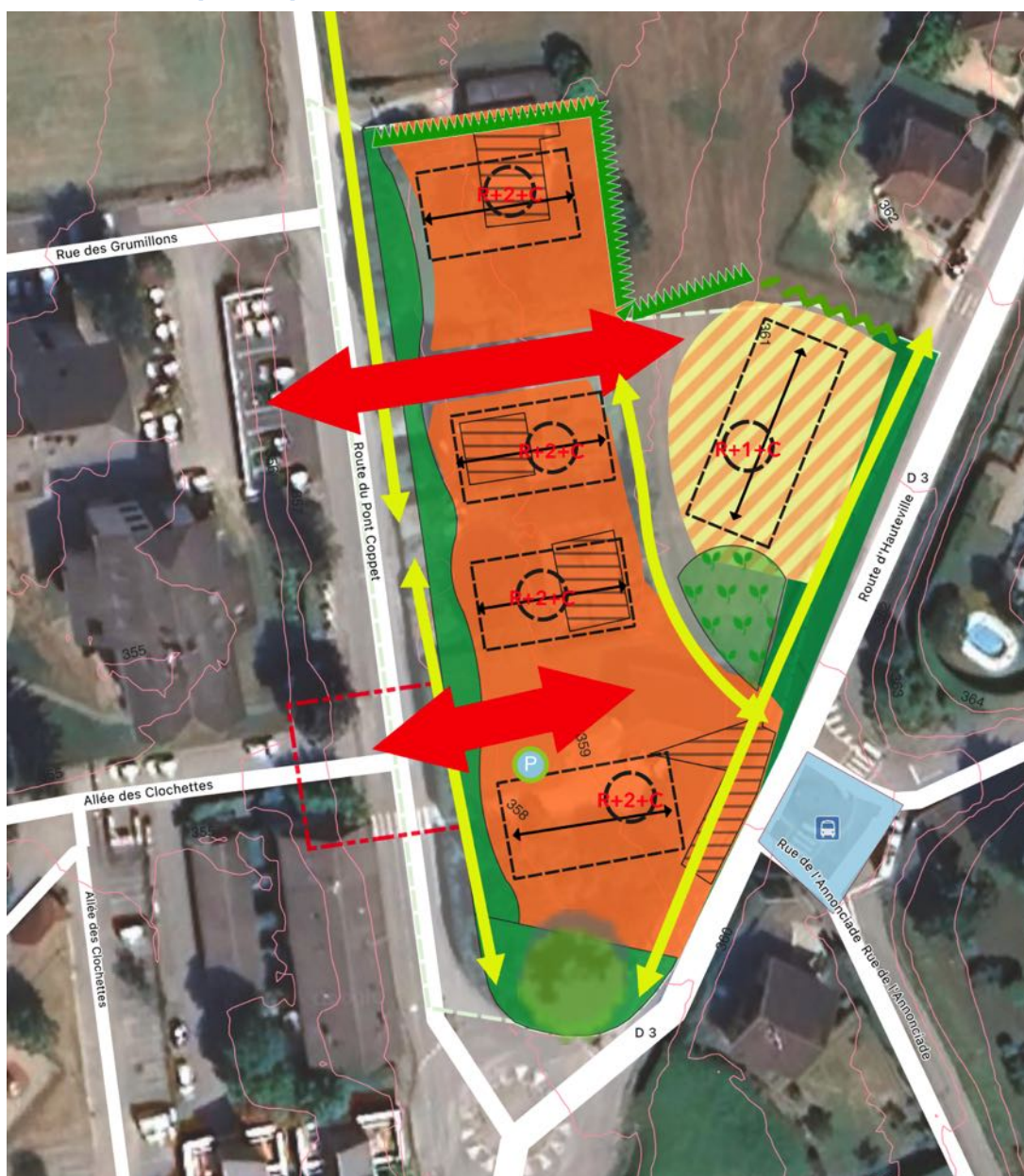
Objectifs

- Marquer l'entrée de l'agglomération de Rumilly
- Renforcer l'offre en logement au plus près de la future aire de mobilité
- Tirer parti de la future véloroute
- Éviter les accès carrossables sur la route d'Hauteville, du fait de l'importance du trafic journalier.
- Sécuriser les déplacements piétons depuis la route d'Hauteville

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet pour la zone UB2.
- Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du secteur 1AUB2. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation de la voie d'accès depuis la zone urbaine et la route du Pont Coppet

Schéma de principe



Orientations relatives à la programmation et aux formes urbaines



- Secteur UB2 : Environ 30 logements sont attendus. L'habitat collectif sera privilégié. La hauteur et l'implantation du bâti sont représentés ici à titre indicatif.
Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur cette OAP, à hauteur de 35%.
- Secteur 1AUB2 : Environ 12 logements sont attendus. L'habitat collectif côté route du Pont Coppet et intermédiaire le long de la route d'Hauteville seront privilégiés sur la totalité du site. La hauteur et l'implantation du bâti sont représentés ici à titre indicatif.
Pour rappel, une servitude de mixité sociale s'applique sur cette OAP, à hauteur de 35%.
- Pour le secteur 1AUB2 : bâtiments existants à démolir pour permettre la densification du site.
- Pour le secteur UB2 : bâti pouvant possiblement faire l'objet d'un renouvellement urbain au « coup par coup ».

Orientations relatives aux mobilités



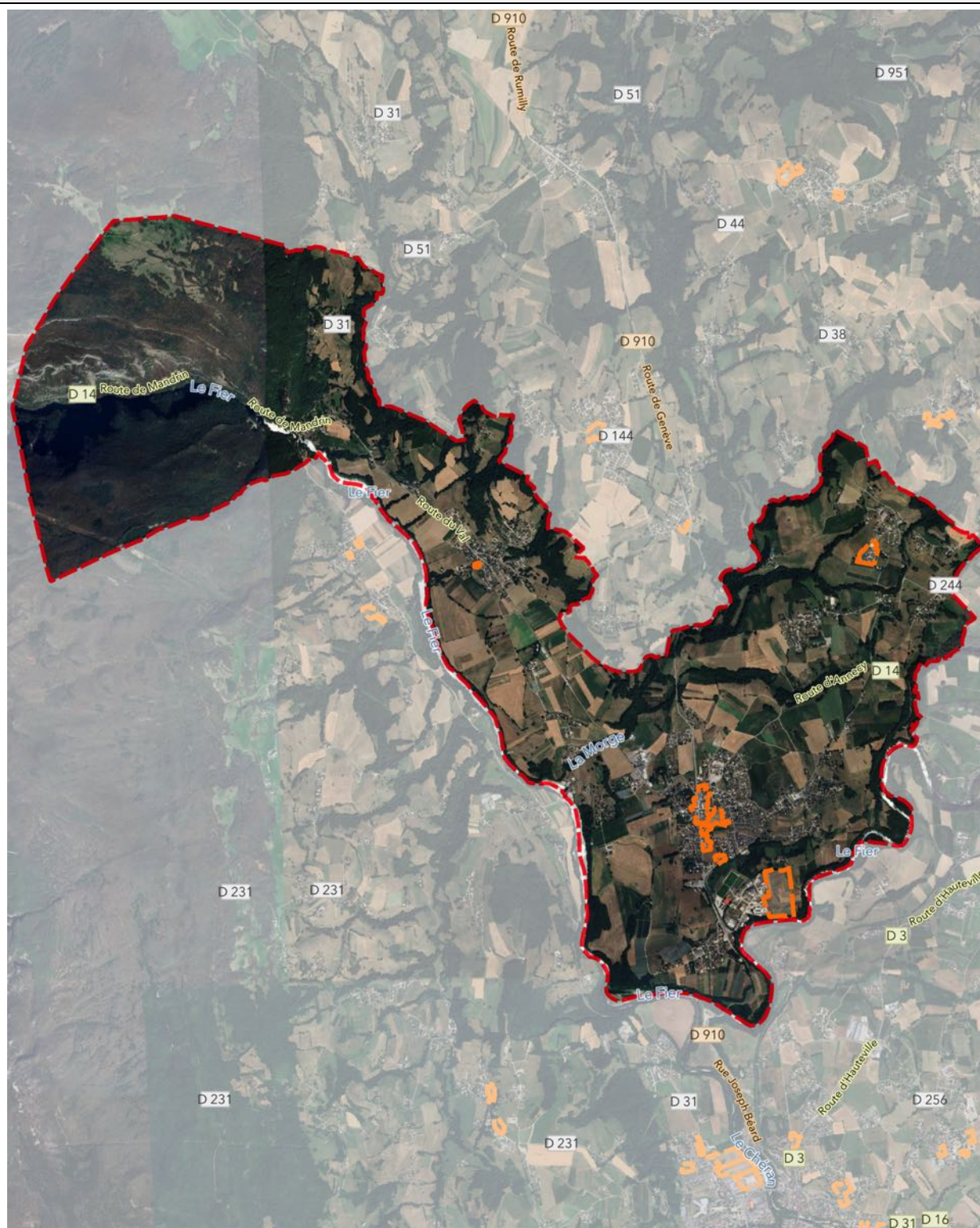
- La véloroute est prévue le long de la rue de la Sauge et de la route du Pont Coppet. Les projets devront prévoir un accompagnement paysager de ce linéaire. Ce recul paysager permettra aussi de limiter les nuisances pour les logements depuis la route du Pont Coppet.
- Un espace de circulation piéton sécurisé, ouvert au public dans la continuité du domaine public, sera prévu le long de la route d'Hauteville.
- Une perméabilité piétonne sera prévue en fond des parcelles en secteur UB2, prolongé au cœur du secteur 1AUB2, pour assurer une bonne connexion des futurs logements avec l'aire de mobilité prévue rue de l'Annonciade (arrêt transport en commun, ...).
- Aucun accès carrossable ne sera prévu sur la route d'Hauteville.
- En secteur UB2, les accès sur la route du Pont Coppet seront situés de telle façon à privilégier une mutualisation entre les opérations de renouvellement urbain.
- Un accès depuis le secteur UB2 sera réalisé de telle façon à permettre la desserte du secteur 1AUB2 situé en deuxième front.
- Les stationnements aériens non couverts seront paysagers et réalisés en matériaux et procédés perméables.
- Localisation de la future aire de mobilité, hors OAP (à titre indicatif).

Orientations relatives aux espaces libres



- Les interfaces avec la route du Pont Coppet et avec la route d'Hauteville devront faire l'objet d'un recul paysager et planté, afin de limiter les nuisances pour les futurs logements. Les ouvrages antibruits sont autorisés dans les limites fixées au règlement.
- Au niveau du carrefour route d'Hauteville / route du Pont Coppet / rue de la Sauge, un traitement paysager sera prévu, notamment en conservant une partie des arbres de haute tige (sous réserve de conserver une bonne visibilité pour la circulation automobile).
- Un espace commun paysager sera prévu au cœur du secteur 1AUB2
- Un recul paysager sera aussi prévu, vis-à-vis de l'habitat individuel limitrophe.
- 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 ».

VALLIÈRES-SUR-FIER / LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



**Commune de
VALLIÈRES-SUR-FIER**

Atlas communal - OAP

LÉGENDE



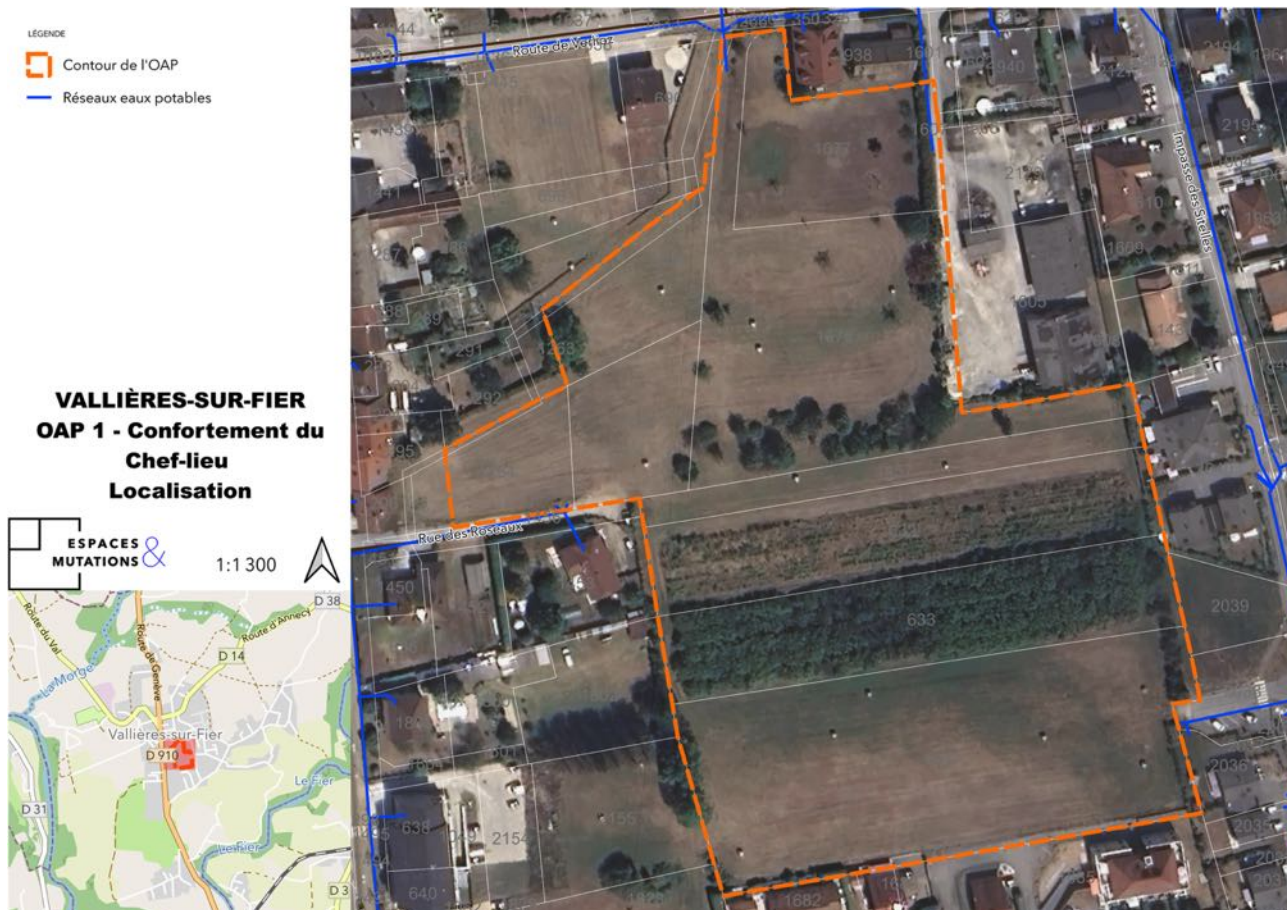
Contour de l'OAP

1:39 000



OAP sectorielle n°1 / Confortement du Chef-lieu / Foncier en extension

Localisation



Constats



Le Chef-lieu de Vallières fait aujourd'hui l'objet d'une certaine attractivité, avec plusieurs projets de promotion immobilière en densification urbaine. La collectivité souhaite accompagner cette dynamique dans une double logique :

- Limiter les nuisances liées au trafic de la route de Genève pour les futurs logements
- Sécuriser les mobilités actives
- Densifier le cœur de village pour limiter les besoins en déplacements.

L'aménagement de ce site est l'opportunité d'épaissir la centralité urbaine à l'écart de la route de Genève, afin de proposer des espaces publics confortables et sécurisés pour les habitants.

Superficie : environ 3,60 ha (dont 0,40 ha de parc urbain non phasé dans l'OAP).

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 piétonniers
- Renforcer la trame verte urbaine et la trame des espaces public en s'appuyant sur le parc linéaire existant
- Assurer un épannelage progressif des constructions et donc de la densité depuis l'habitat individuel à l'Est du site vers le cœur du projet.
- Garantir l'accessibilité des terrains agricoles plus au sud

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Phase 1 au nord du futur parc linéaire : opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre du secteur 1AUA2, excepté la parcelle B1677 ci-dessous :



- Phase 1 bis correspondant à la parcelle B1677 ci-dessus : opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre ci-dessus.
- Non phasé : aménagement du parc linéaire. Il pourra aussi être intégré dans une des phases de l'OAP.
- Phase 2 au sud du futur parc linéaire : opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre du secteur 1AUB2

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

Phase 1



- L'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site. Les volumétries bâties veilleront à rester adaptées aux bâtiments collectifs existants à proximité. Ainsi, 3 niveaux de surface de plancher seront recherchés, hors niveau de stationnement/stockage (enterrés ou semi-enterré).



- Toutefois, un des bâtiments au Sud de la future place publique pourra proposer un niveau de surface de plancher supplémentaire afin de marquer la polarité autour de la jonction entre le futur parc linéaire et la future place publique.



- Le bâti donnant sur la future place publique devra présenter en rez-de-chaussée du front bâti délimitant l'espace public, des activités non nuisantes et/ou équipements publics ou associatifs.

- **Programmation : environ 70 logements sont attendus, en plus du rez-de-chaussée commercial ou de services.**



Phase 1bis

- L'habitat collectif sera privilégié.
- **Programmation : environ 8 à 10 logements sont attendus.**



Phase 2

- Excepté sur la frange Sud, l'habitat collectif sera privilégié sur la totalité du site. Les volumétries bâties veilleront à rester adaptées aux bâtiments collectifs existants à proximité. Ainsi, 3 niveaux de surface de plancher seront recherchés, hors niveau de stationnement/stockage (enterrés ou semi-enterré).



- Sur la frange Sud du site, l'habitat intermédiaire ou le petit collectif horizontal sera recherché, donc avec une hauteur bâtie inférieure. Cela s'applique uniquement au droit d'habitat individuel limitrophe.

- **Programmation : environ 80 logements sont attendus.**

Orientations relatives aux mobilités



- Le stationnement lié aux activités et équipements pourra être mutualisé avec le parking public prévu au nord (hors périmètre de l'OAP).



- Un accès unique sur la route de Verlioz sera autorisé pour assurer la desserte viaire du site. La voie sera mise en attente en limite sud de la phase 1 pour permettre à terme la desserte de la phase 2. Le tracé devra aussi permettre l'accès à la phase 1bis.



- Le carrefour entre cette nouvelle voie, la rue de l'Église et la route de Verlioz devra être sécurisé.



- Une ou plusieurs aire(s) de stationnement paysagée(s) en aérien pourront être prévues (localisation et nombre à titre indicatif sur le schéma d'aménagement). Elles seront obligatoirement plantées et réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors enrobée).

- A l'échelle des bâtiments, les stationnements couverts exigés au règlement seront privilégiés au sein du volume bâti pour limiter l'impact visuel de la voiture au sein du projet.



- Un maillage modes actifs sera assuré à l'intérieur du site, facilitant l'accessibilité au futur parc linéaire depuis les logements. Les tracés illustratifs sur le schéma de principe pourront être discutés tant que le maillage est assuré.

- En tout état de cause, ce maillage devra assurer, sur son périmètre, la constitution à terme d'une liaison modes actifs structurante entre le centre-bourg (rue de l'Église) et la plaine sportive/ZAE (route du Marais).

- Une continuité piétonne lisible sera assurée vers la future place publique :
 - depuis le parking public (hors OAP)

- depuis le futur parc linéaire
- depuis la route de Genève (via la rue des Roseaux)

Phase 1



- Un accès carrossable depuis la route de Genève (par le chemin des Roseaux) est autorisé complémentaiement, notamment pour desservir les stationnements liés aux bâtiments directement accessibles. Une continuité carrossable avec le reste de l'opération sera demandée pour permettre une meilleure répartition des flux.

Phase 2



- Une continuité carrossable avec la rue des Salamandres sera demandée pour permettre une meilleure répartition des flux.



- Le projet devra maintenir un accès agricole au sud du site (phase 2).

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Un parc linéaire sera aménagé dans le prolongement de celui existant. La traversée carrossable du parc devra faire l'objet d'un traitement particulier, privilégiant notamment les modes actifs.



- Les 1ers fronts bâtis au nord et au sud devront participer à la mise en scène du parc : ainsi, une ligne d'implantation sera recherchée. Elle devra être de l'ordre de 7 m.



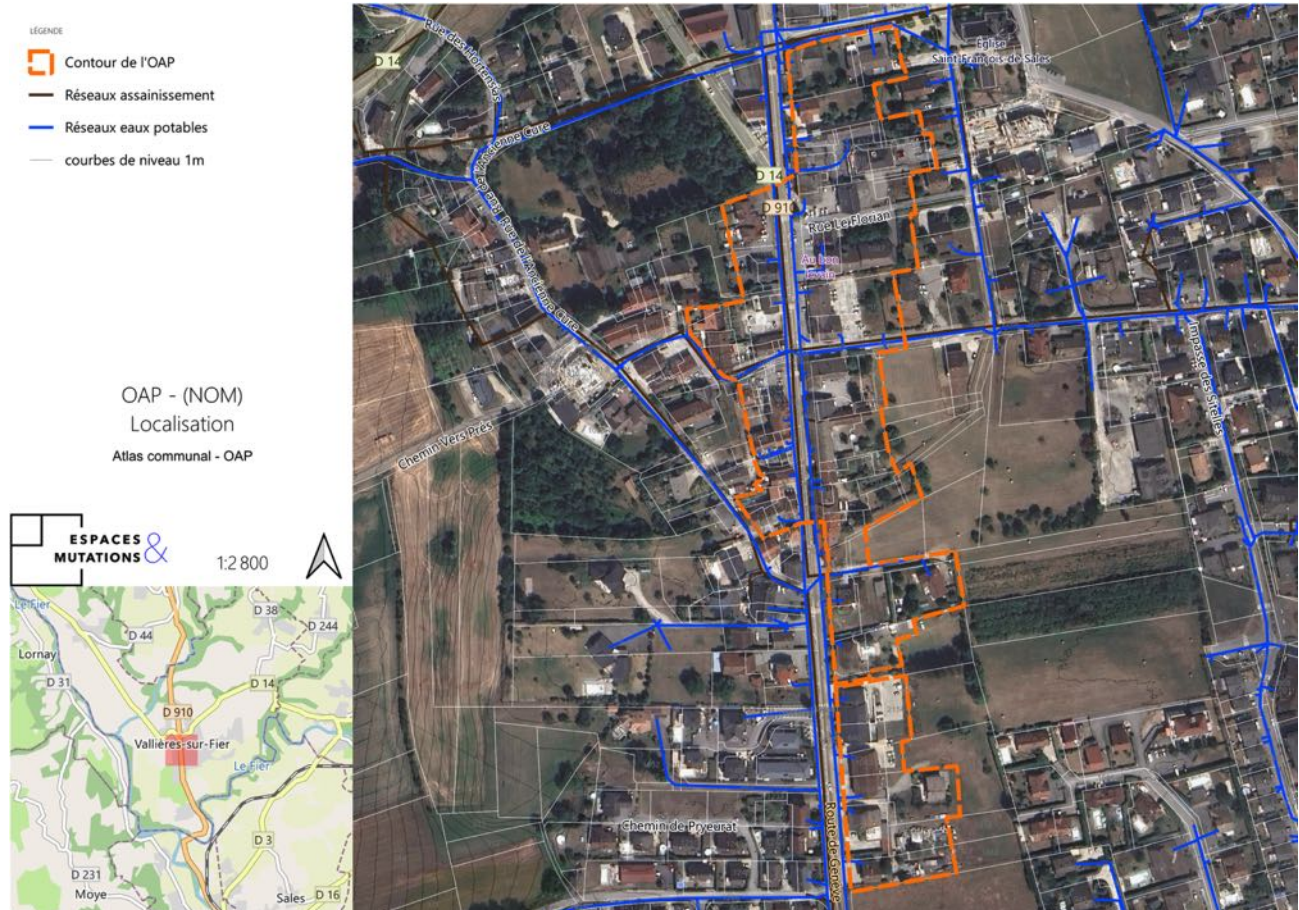
- La future place publique sera aménagée de telle façon à être support de manifestations. Elle sera partiellement végétalisée et plantée.



- Un recul paysager sera aussi prévu, vis-à-vis de l'habitat individuel limitrophe.

OAP sectorielle de densité n°2 / Route de Genève / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Le Chef-lieu de Vallières fait aujourd'hui l'objet d'une certaine attractivité, avec plusieurs projets de promotion immobilière en densification urbaine. La collectivité souhaite accompagner cette dynamique dans une double logique :

- Limiter les nuisances liées au trafic de la route de Genève pour les futurs logements
- Sécuriser les mobilités actives
- Assurer une silhouette urbaine qui structure la traversée urbaine et qui respecte la morphologie du village.

Objectifs

- Limiter les nuisances pour les futurs logements
- Renforcer la trame des mobilités actives le long de la route de Genève
- Organiser le renouvellement urbain, au plus près des commerces et services existants et à venir

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Habitat collectif souhaité sur l'ensemble du site. Des rez-de-chaussée commerciaux sont possibles au sein du périmètre de centralité côté route de Genève.

Orientations relatives aux mobilités

- Aucun accès carrossable nouveau sur la route de Genève ne sera autorisé.

Orientations relatives à l'intégration paysagère

- Les bâtiments collectifs implantés en 1^{er} front vis-à-vis de la route de Genève devront respecter :
 - Un retrait paysager vis-à-vis de la route de Genève. Ce retrait présentera une profondeur généreuse, de l'ordre d'une dizaine de mètres, et sera plantée. Ce retrait permettra de limiter les nuisances pour les futurs logements.
 - L'interface avec l'espace public devra rester ouverte. Un confortement du profil de espaces de déambulation piétonne pourra être rendu nécessaire.
 - Les bâtiments devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur la route de Genève, excepté en cas de rez-de-chaussée « commerces et services ».
- Les fonds de parcelle seront maintenus en pleine terre, pour constituer une perméabilité paysagère vis-à-vis de l'OAP n°1, afin d'assurer une aération entre les bâtiments collectifs à venir. Cette perméabilité présentera une profondeur aléatoire selon les tènements, de l'ordre de 8 à 10 m. Les annexes non accolées ne sont pas de nature à compromettre cette perméabilité.

OAP sectorielle de densité n°3 / Route sur les Marais / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats

La route du Marais accueille du bâti individuel relativement ancien. Un renouvellement urbain au « coup par coup » commence à se développer.

Le terrain est relativement plat, donc favorable à une densification.

Superficie : 0,40 ha

Objectifs

- Assurer une densification au plus près des équipements

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



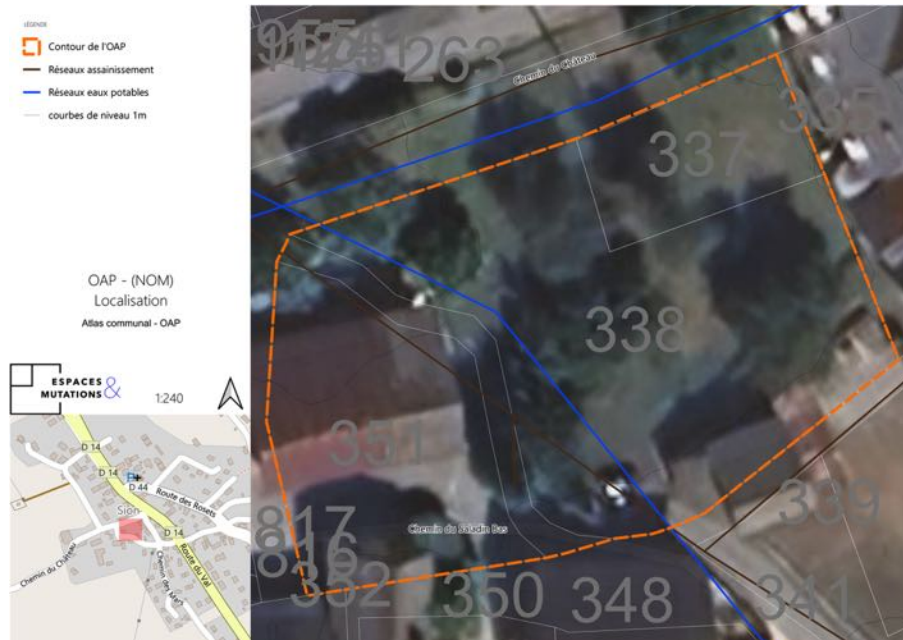
Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation



- Habitat collectif de type R+1 (ou R+1+combles) et/ou intermédiaire souhaité sur la totalité du site.
- **Programmation : environ 12 à 15 logements souhaités, soit une densité de l'ordre de 35 logements/ha.**

OAP sectorielle n°4 / Chemin du Château / Foncier en intensification urbaine

Localisation



Constats

Cette « dent creuse » est au cœur du village ancien de Sion, avec des profils de voirie étroite ne permettant pas un accroissement notable du trafic. Ainsi, la densité cible sera à adapter à ce constat.

Le site ne présente pas de contrainte topographique particulière.

Superficie : 0,15 ha

Objectifs

- Assurer une densification adaptée dans un contexte urbain contraint (capacité du réseau viaire)
- Assurer la greffe avec l'habitat traditionnel limitrophe.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet (zone urbaine)

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Le bâti existant pourra faire l'objet d'une rénovation.
- En cas de construction neuve, l'habitat individuel groupé ou intermédiaire, de forme simple sera recherché. Le sens du faitage principal sera dans le sens de la voie (chemin du Château).
- **Programmation : environ 3 logements (hors rénovation ou démolition/reconstruction du bâtiment existant).**



Orientations relatives aux mobilités

- L'accès carrossable au site sera obligatoirement prévu depuis le chemin du Château, sans aucune continuité carrossable avec le chemin de Saladin Bas.

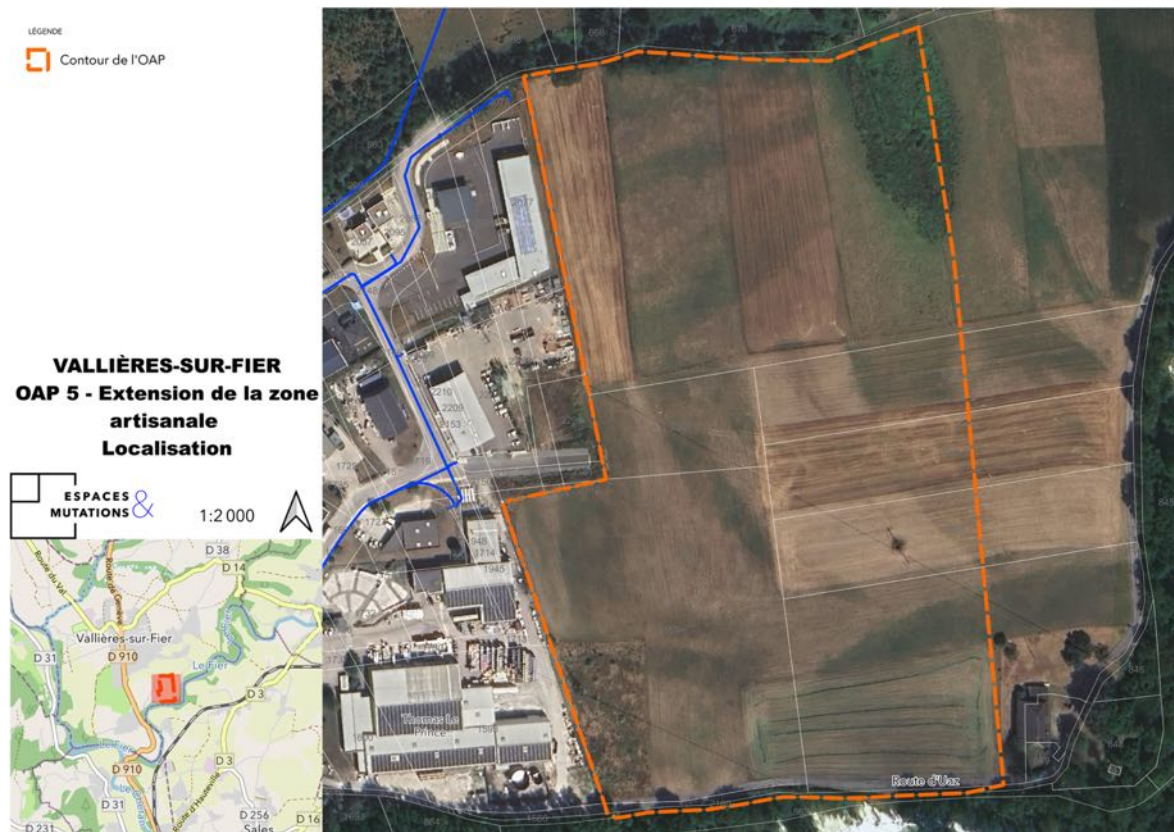
Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La frange sud du site sera maintenue en espace vert de pleine terre.

OAP sectorielle n°5 / Extension de la zone d'activité / Foncier en extension

Localisation



Constats

Avantages :

- Tènement relativement plat
- Proximité du réseau J'YBus

Inconvénients :

- Proximité avec le cours d'eau
- Zone humide au nord-est

Superficie : 7,60 ha (secteur 1AUx2)

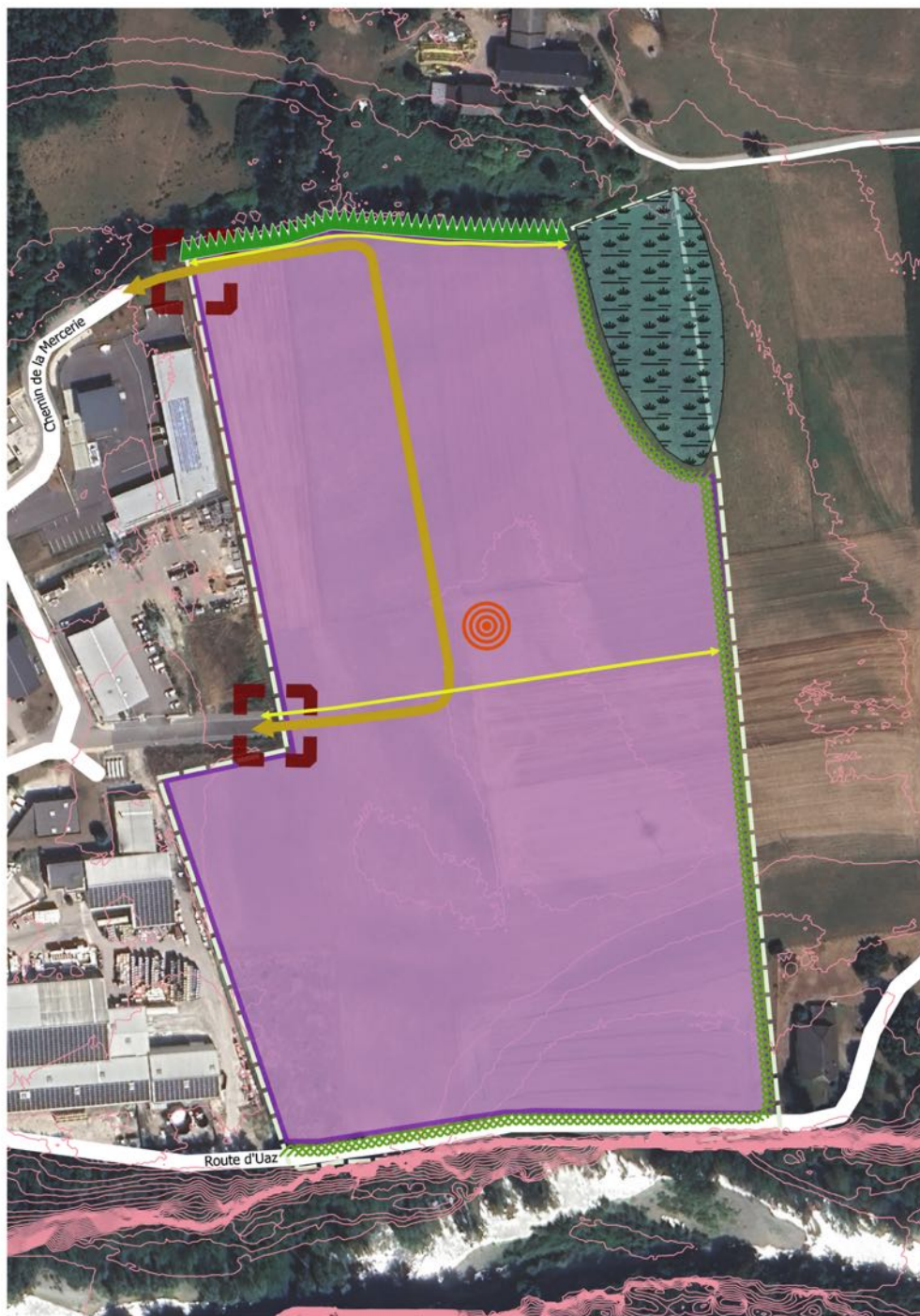
Objectifs

- Répondre aux besoins des entreprises artisanales

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



- Les constructions auront vocation à accueillir des activités économiques (sous-destination industrie principalement)
- Un espace commun « rotule » sera prévu (mixité fonctionnelle possible) : emplacement privilégié pour les services et équipements partagés

Orientations relatives aux mobilités



- Le projet s'inscrira dans le prolongement des voies de desserte existantes



- Principe d'accès tous modes, en articulation entre la ZAE existante et le projet



- Principe de desserte interne. Les voies en impasse seront à éviter. Le tracé présenté sur le schéma est à titre illustratif uniquement.



- Principe de maillage modes actifs, assurant notamment une continuité Est-Ouest. Le tracé présenté sur le schéma est à titre illustratif uniquement.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- La zone humide existante en périphérie sera prise en compte ainsi que sa bande tampon visant à assurer sa bonne alimentation en eau.



- Haie bordant l'exploitation agricole au nord à conserver



- Frange paysagère significative à créer, assurant la transition vers la zone agricole

OAP sectorielle n°6 / Domaine de Chitry / Foncier déjà artificialisé

Localisation



Constats



Le domaine de Chitry accueille aujourd'hui plusieurs usages :

- centre équestre avec un manège, dont l'activité doit perdurer malgré une diminution des surfaces dédiées, un club house et la grange (partiellement)
- Réceptions (événementiel) dans un bâtiment + la grange (partiellement)
- Habitations dans les ailes du château
- *Intérieur du château en cours de rénovation*

Ce secteur dispose d'un système d'Assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et est raccordé au réseau des eaux pluviales.

Le STECAL délimite le domaine et précise les usages du sol autorisés en lien avec l'activité : aménagement d'aires de stationnement, ainsi que l'extension limitée des deux bâtiments nouveaux repérés pouvant changer de destination. Le changement de destination vers l'habitat, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type « espaces de séminaires »), l'hôtellerie, autres hébergements touristiques et restauration est autorisé.

Superficie : 2 ha

Objectifs

- Conforter les activités du centre équestre
- Développer les activités d'évènementiel (mariages, ...) et de séminaires, tout en assurant sa mise en valeur (bâtiment remarquable).

Condition d'ouverture à l'urbanisation

- Sans objet

Schéma de principe



Orientations relatives aux formes urbaines et à la programmation

- Changement de destination et extension limitée pour les bâtiments au nord du château, et faisant l'objet du secteur AX3
 - La Grange (1), comprenant aujourd'hui une salle de réception et des box à chevaux
 - Changement de destination de l'abri à chevaux en espace pour séminaires.
 - Changement de destination des combles avec création d'un logement pour le gardien du site. Cela nécessite la réalisation d'un escalier extérieur
 - Création d'ouvertures au niveau de la salle de réception
 - Extension limitée de la salle de réception (environ 30 m²) pour constituer un espace traiteur attenant aux mureaux à chevaux
 - Le Club House (2),
 - Changement de destination des combles avec création d'hébergements touristiques/ hôtellerie et espaces de séminaires /formation.
 - Amélioration du fonctionnement en rez-de-chaussée
 - Création d'ouvertures en façade
 - Majoration de la surface de plancher possible par la fermeture du porche existant, ainsi que pour une circulation verticale
 - Aménagement d'une terrasse



- Annexe (3) : bâtiment existant en R+1
 - *Changement de destination avec création d'hébergements touristiques/ hôtellerie et espaces de séminaires /formation.*
- Salle de réception (4)
 - *Extension du bâtiment sur la terrasse existante, pour agrandir l'espace de réception. Cette extension pourra présenter une emprise au sol supérieure à celle de la terrasse existante.*
 - *Changement de destination des combles avec création d'hébergements touristiques/ hôtellerie et espaces de séminaires /formation.*
- *Sellerie à titre indicatif (5)*

- Château de Chitry : changement de destination, notamment pour aménager des salles de réception (espaces de séminaires /formation) et création d'hébergements touristiques/ hôtellerie.
Pour rappel, le château fait l'objet d'un classement comme bâtiment emblématique au PLUiHM. Dans ce cadre seules les extensions encadrées par l'OAP peuvent être autorisées.



- La seule extension possible devra se limiter à un caractère fonctionnel pour faciliter le changement de destination : création d'une coursive en toiture entre 'l'aile Est et le R+1 du château pour passer des cuisines à la salle à manger de l'étage.

- Les ailes existantes du château, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, notamment pour aménager des salles de réception/formation, les cuisines et des hébergements touristiques /hôtellerie



- Construction nouvelle liée au confortement de l'offre en services (couverture de la piscine et construction d'un espace bien-être).
- Pour assurer la bonne intégration du bâti, il est attendu :
 - Un seul niveau de surface de plancher
 - Une toiture plate végétalisée
 - Des façades majoritairement vitrées.



- Construction possible d'un bâtiment sur l'emplacement de la carrière à chevaux existante pour création d'hébergements touristiques/hôtellerie et espaces de séminaires /formation.

Orientations relatives aux mobilités



- L'accès au domaine sera assuré depuis l'allée plantée existante, pour préserver les habitations au Nord.
- Les stationnements seront prévus au nord du site. Ils seront perméables et possiblement laissés en pleine terre.

Orientations relatives à l'intégration paysagère



- Le jardin du Château sera préservé et mis en valeur.
- Les vues emblématiques sur le Château et sur le Grand Paysage seront valorisées dans le cadre de l'aménagement du site.
- L'entrée du Château sera conservée (muret, ferronnerie, portail)