



**GRAND
LAC**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Grand Lac

Ex-Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB)

Procédure de Révision Allégée n°3 du PLUi **Dossier d'enquête publique**

1- Dossier de Révision Allégée, pièces modifiées

Pièces n°3 du PLUi – Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

! Seules les OAP modifiées figurent dans le présent document

Septembre 2026

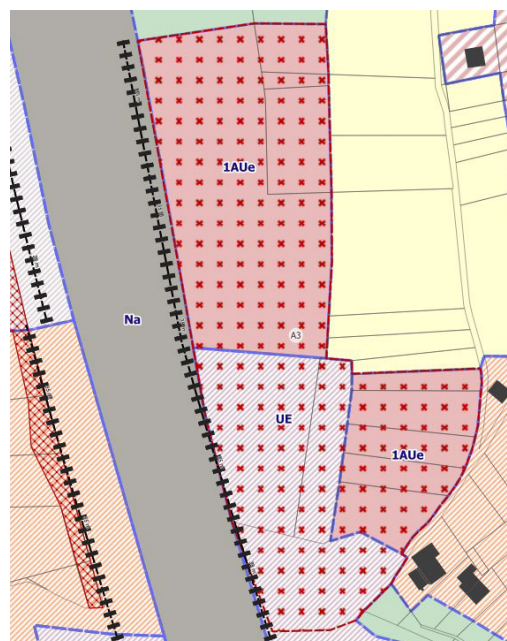


**Les pages suivantes présentent uniquement les OAP modifiées par le projet de révision allégée n°3.
Les autres OAP restent inchangées.**

AIX-LES-BAINS / Les Garins

A3

Superficie du site d'OAP : 2,5 ha
 Superficie de la zone AU : 1,69 ha



Zone située à l'amont de l'autoroute A41, en continuité de l'entreprise Aixam.

Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

ÉTAT DES LIEUX

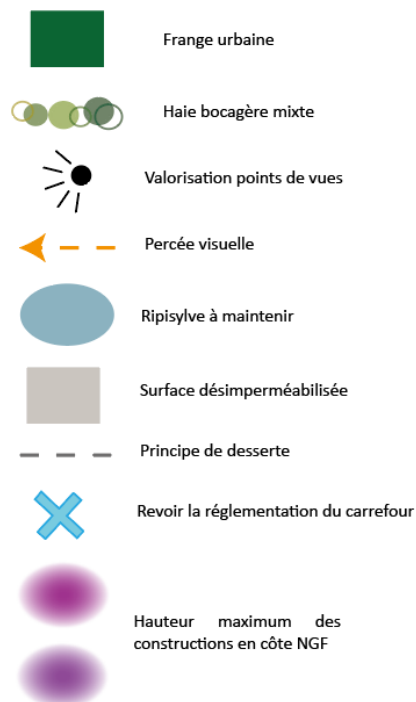


ENJEUX

- > Préserver l'autoroute A41 de nuisances ou impacts négatifs ou pouvant être nuisant
- > Limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone
- > Sécuriser l'accès pour tous les modes
- > Maintenir un cadre végétal déjà existant

Echéance : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**



1 - LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

> VOLUMES

HAUTEUR

- La hauteur est différenciée et exprimée selon la côte NGF pour 2 secteurs : la hauteur maximum après travaux par rapport au terrain aménagé ne devra pas excéder la côte NGF défini au schéma de principe afin de limiter l'impact visuel pour les habitations situées à l'est de la zone.

> IMPLANTATION

- La façade des activités devra être préférentiellement tournée vers l'A41.

> ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une unité d'aspect, de forme, de volume, de proportions, de matériaux et de couleur.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou comporter des panneaux solaires

- Intégrer les éléments techniques

- Une attention particulière devra être portée sur cette zone étant donnée sa visibilité depuis l'autoroute et les communes environnantes. Son aménagement devra contribuer à l'amélioration et à la valorisation du site dans une logique de « vitrine » pour la commune d'Aix-les-Bains, et avec un même objectif de qualité que celui retenu pour l'aménagement de la zone d'activités des Combaruches qui lui fait face.

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

2 - LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

> LES RISQUES

- Les constructions devront présenter une distance minimum de 10 m par rapport aux berges du cours d'eau présent au sud du secteur, le long de la route de Pugny
- Les constructions devront respecter les obligations liées au niveau de risque de retrait et gonflement des argiles, radon
- Pour limiter le risque de pollution des sols, les activités du site ne devront pas stocker de matières dangereuses à l'air libre. Elles devront être dans le bâti et sur dalle avec les dispositifs adaptés pour la récupération des matières dangereuses au sol
- Les activités ne devront pas générer de fumée ou poussières pouvant être une gêne pour la circulation sur l'A41 et pour les habitations voisines

> TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS / GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les espaces de stockage devront être dissimulés par des structures en accord/adéquation avec l'aspect extérieur des constructions ou des dispositifs végétaux.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

- L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

VÉGÉTATION

Les végétaux créeront ainsi un écran végétal depuis les voies de circulation de l'autoroute A41 et le chemin des Guillaumes évitant ainsi d'impacter le regard des automobilistes et des habitants voisins, limitant également les effets de miroitements :

- 1 - Mettre en place une frange urbaine épaisse d'au moins 10 mètres en limite Nord et Est du site en séparation avec l'espace agricole et le boisement existant. Cette frange urbaine doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants et donc conserver l'intégralité du massif boisé dense en pourtour de parcelle (sauf état phytosanitaire des arbres non satisfaisant).
- 2 - Mettre en place une haie paysagère (type haie bocagère naturelle) d'au moins 5 mètres en limite Ouest et Sud-Est du site en séparation avec l'autoroute A41 et le chemin des Guillaumes. Les essences doivent se rapprocher au maximum des essences présentes sur le site actuel (bouleau, noisetier, érable campestre, peuplier, chêne pubescent, chêne pédonculé, hêtre, charme).
- 3 - Mettre en place des espaces ouverts entre les bâtis, favorisant les percées visuelles et valorisant les vues sur le grand paysage.

TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- Les espaces de stationnement devront être en revêtements perméables.
- Les espaces de stationnement devront présenter des plantations d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnements. Ces arbres doivent avoir une fosse de min 2X2 m hors bordure.
- Favoriser des revêtements perméables pour les cheminements piétons.
- Aucun accès sur la RD49 n'est autorisé, mais la desserte sera davantage recherchée en limite sud-ouest. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

A46

Carte de la commune de Chambréry montrant les secteurs d'étude : LES CÔTEAUX, SECTEUR PRÉ-RIANTS, TRESSERVE, et CENTRE-VILLE. La carte illustre les infrastructures (voies ferrées, routes, cours d'eau), les espaces publics paysagers, et les zones d'habitat ancien. Des points A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z sont repérés sur la carte.

ÉTAT DES LIEUX



- > Une mixité de fonctions urbaines à maîtriser,
- > Une publicité commerciale au dépend de la qualité de vie.

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHÈSE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : entre 110 et 140 logements

Indication de la part de logement social : 30%

En termes de ventilation, la part de logement social sous forme de PLS ne peut dépasser 30%, et la part sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30%.

Indication de la typologie bâtie attendue : collectif

Zone UA conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **NON**

ÉCHÉANCE : court terme

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX QUI ONT GUIDÉS LA PROGRAMMATION DE L'OAP

LOGEMENT ET ARCHITECTURE

- > Favoriser l'habitat à destination des familles,
- > Assurer une densification raisonnable et maîtrisée,
- > Conserver des espaces de respiration,
- > Mixer verticalement les fonctions,
- > Garantir des cœurs d'îlot agréables et ensoleillés,
- > Répondre aux prescriptions constructives (PPRI niveau 2), au titre de l'article R151-31 1°.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- > Préserver et améliorer la valeur environnementale du site,
- > Aménager selon le principe de la « Ville du quart d'heure »,
- > Diversifier les types d'aménagements urbains et paysagers,
- > Considérer le risque de ruissellement pluvial urbain (PPRI).

DÉPLACEMENT

- > Renforcer les liens de proximité entre les différents pôles,
- > Intégrer les modes actifs sur les itinéraires structurants.

COMMERCE

- > Réadapter l'espace public au commerce de proximité,
- > Faire muter les formes commerciales vers plus de mixité urbaine.

PHASAGE DE L'OPÉRATION

L'OAP peut être réalisée en plusieurs phases. Une coordination dans le choix des matériaux, sur les implantations des bâtiments et dans l'architecture (toitures, alignement des ouvertures,...) sera assurée pour la suivante.

2. COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

Les principes de composition de base adoptés pour le futur projet favoriseront la perméabilité visuelle et le rapport avec le contexte environnant.

IMPLANTATION

Une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouveaux bâtiments afin de limiter la création de vis-à-vis avec les bâtiments voisins existants en préservant leur vue sur le grand paysage.

- Création de percées visuelles et traversantes entre les espaces bâtis (ouvertures paysagères, respirations, traversées...);
- Prendre en compte les ombres portées pour garantir un ensoleillement des logements plus bas.
- Il est souhaité que le cœur d'îlot sera au moins partiellement visible depuis l'espace public. Dans le cas d'un RDC filant, les parois pourront être vitrées ou séquencées dans leur traitement architectural / ou ajourées afin de permettre un dégagement visuel.

Il est recommandé de veiller à ce que les bâtiments ne créent pas un front bâti trop massif le long de l'Avenue Alsace Lorraine, afin de préserver l'ouverture et l'esthétique du lieu. Une approche plus légère et fluide contribuerait à une intégration harmonieuse avec l'environnement existant.

L'angle entre l'Avenue Alsace Lorraine et la venelle reliant cette avenue à l'Avenue du Grand Port via l'impasse Jouty pourrait idéalement être marqué par un traitement qualitatif des façades. Cela permettrait de valoriser cet espace tout en créant un point d'entrée visuellement agréable et accueillant.

L'implantation des bâtiments pourrait principalement suivre une disposition en peigne, avec la possibilité d'ajouter des retours, à condition que leur hauteur (R+2) et leur volume soient limités. Cette approche favoriserait une densité maîtrisée et bien intégrée au cadre urbain, tout en restant respectueuse des proportions du quartier.



Principes d'implantation et de percées visuelles
Image de référence - Brenas Doucerain, Seyssins

VOLUMÉTRIE

Les volumes seront autant que possible simples, épurés et compacts : la compacité d'un bâtiment contribue à limiter ses surfaces déperditives tout en conservant un même volume.

Concernant le traitement des deux bâtiments existants conservés dans l'emprise de l'OAP, leur volume et leur implantation ne devront pas être dépassés dans le cadre de leur réhabilitation.

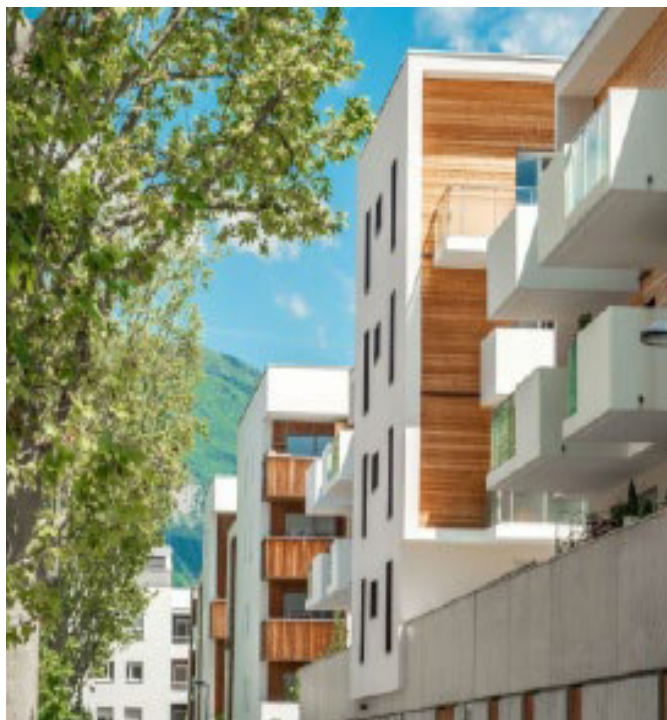
Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

HAUTEUR ET GABARITS

Pour les RDC ayant la finalité de commerce, ils seront de préférence suffisamment dimensionnés pour le plénum et l'espace intérieur des halls et commerces.

TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Il est recommandé d'accorder une attention particulière au traitement des limites parcellaires, en privilégiant des solutions soignées et qualitatives pour assurer une intégration esthétique et harmonieuse dans l'environnement.



Principes d'implantation discontinue sur rue
Image de référence - MILK, Grenoble

3. PRINCIPES ARCHITECTURAUX DE L'OAP

Il est souhaité que le paysage urbain s'inscrive dans une cohérence architecturale entre les nouveaux immeubles et le paysage environnant. Les concepteurs sont invités à privilégier la mixité des typologies de logements pour offrir une diversité d'habitat et répondre aux besoins variés des usagers. Dans cette optique, les logements traversants seront particulièrement encouragés pour garantir un confort optimal aux futurs occupants.

Pour assurer la qualité d'usage et architecturale de l'ensemble, les nouveaux bâtiments devraient :

- Orienter les pièces des logements de manière à maximiser l'incidence de l'éclairage naturel, créant ainsi des espaces lumineux et agréables à vivre.
- Intégrer des protections solaires, telles que des débords de toitures et des brise-soleils, conçus de manière réfléchie en fonction de l'exposition de chaque bâtiment.
- Utiliser des éléments d'occultation extérieure simples, mais en parfaite cohérence avec leur contexte architectural et paysager.
- Choisir des matériaux en adéquation avec une conception bioclimatique, en tenant compte de leur impact énergétique, tout en respectant l'esthétique et l'identité du quartier.
- Veiller à ne pas recourir à des faux matériaux, afin de garantir l'authenticité et la durabilité des constructions.

Enfin, les choix architecturaux, tant au niveau des matériaux que de leur mise en œuvre, devraient viser à limiter les coûts d'entretien, en favorisant des solutions pérennes et facilement entretenables, afin d'éviter des charges trop lourdes pour les usagers.

TOITURE

L'ensemble des toitures est encouragé à faire l'objet d'un traitement soigneux et qualitatif. La sobriété de la couverture pourra être mise en avant. Les toitures terrasses seront privilégiées en dépit des toitures en pans.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées à la fois pour des raisons paysagères mais également pour limiter le débit d'eau pluviale.

Chaque logement pourra bénéficier d'au moins un espace extérieur privatif, dont la surface serait idéalement proportionnelle à la taille du logement. Ces espaces, lorsqu'ils sont possibles, seraient protégés du vent et de la pluie, éclairés et suffisamment dimensionnés pour accueillir des jardinières, du mobilier de repas, des tables et des chaises...

Les débordements des dalles devraient être pensés de manière à ne pas réduire les apports de lumière naturelle dans les logements.

Il serait également recommandé de proposer des systèmes d'occultation extérieurs pour les balcons et loggias (écrans fixes ou mobiles), conçus de façon simple et harmonieuse, tant au niveau de la forme que de la matérialité.

Enfin, la végétalisation des balcons ou loggias pourra être envisagée par les futurs occupants. Cela pourrait être facilité en amont par la prise en compte de surcharges éventuelles ou l'intégration de jardinières, pour offrir à chacun la possibilité de personnaliser son espace extérieur de manière agréable.

LES ESPACES DE RANGEMENT

Un espace de rangement complémentaire par logement (cellier, grenier, cave, etc.) pourrait être intégré dans l'opération. Il est souhaité que ces espaces soient installés à l'intérieur des logements, sur les balcons, les loggias, ou encore en sous-sol, en fonction des besoins et des possibilités. L'essentiel est que ces espaces soient suffisamment nombreux et facilement accessibles pour répondre aux attentes des occupants.

Si ces espaces de rangement sont visibles depuis l'espace public, il serait préférable qu'ils soient pensés de manière à s'intégrer harmonieusement dans la composition de la façade, afin de préserver l'esthétique globale de l'édifice.



Principes d'espace de rangement sous forme de cellier sur balcon
Image de référence - ANKHA, Seyssel

4. ACCÈS ET STATIONNEMENTS AU SEIN DE L'OAP

Des espaces publics viendront structurer l'îlot sur ses extrémités sud-ouest et sud-est. Ils seront des « portes d'entrée » pour les liaisons piétonnes à l'échelle du quartier.

Il est souhaité qu'un espace public d'usage mixte, combinant circulation de véhicules et piétons, pourra être aménagé entre ces deux « pôles » (voir section 5. Espaces publics et qualités paysagères, « Espaces paysagers »).

Des éléments paysagers, tels que des plantations d'arbres en pleine terre, pourraient être intégrés pour améliorer le confort d'usage au sein des venelles dédiées aux modes doux, tout en apportant une qualité visuelle et environnementale aux espaces publics, notamment au niveau du parking et des zones devant les constructions.

ACCÈS PIÉTONS ET MODES DOUX

L'opération repose sur le principe de mixité d'usages, afin de créer un espace vivant et dynamique. Pour cette raison, l'accès piéton aux logements se ferait de préférence depuis l'espace public, en lien direct avec les commerces.

Le caractère mixte de la parcelle serait pris en compte pour organiser les accès aux logements et aux commerces, afin de minimiser les nuisances potentielles. L'objectif serait que le parcours, depuis la rue jusqu'aux halls d'immeuble, soit marqué par :

- Une séquence paysagère apaisée et de qualité ;
- Une lisibilité claire et un confort d'accès aux bâtiments ;

Les halls d'entrée (et/ou les locaux communs) pourraient s'ouvrir autant que possible sur les espaces extérieurs, afin de faciliter le repérage des entrées, enrichir l'alignement architectural et améliorer le confort d'usage des habitants. De plus, ces halls seraient généreusement vitrés pour favoriser la lumière et la convivialité.

Les commerces se distingueraient par un traitement architectural différencié par rapport aux étages, créant ainsi une hiérarchie visuelle et fonctionnelle harmonieuse.

Des exceptions pourraient être envisagées si la conception ou la situation de l'immeuble l'imposent, à condition que la lisibilité de l'adressage soit bien assurée.

VENELLE TRAVERSANTE

Les perméabilités des formes bâties pourront être conçues pour favoriser les modes doux de déplacement. L'objectif est de permettre une connexion fluide et sécurisée entre les quartiers alentours et le centre-ville, à proximité immédiate.

Les axes doux devraient idéalement s'inscrire dans les principes du plan de composition urbaine de l'OAP, afin de garantir une harmonie et une cohérence dans l'ensemble de l'aménagement.



Principes de venelle traversante, en cœur d'îlot
Images de référence - David Baker, San Francisco (à gauche); Cogedim, Ivry (à droite)

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

ACCÈS VOITURES

Les accès des véhicules aux sous-sols de stationnements se feront depuis le parking créé le long de l'avenue Alsace Lorraine ou depuis l'accès aux garages existants en cœur d'îlot.

En cas de phasage d'opération, l'infrastructure souterraine sera réalisée avec une connexion en attente de type cloison amovible dans l'axe principal de circulation enterrée.

Il sera fait de manière à minimiser l'impact sur la voirie.

SERVITUDES DE PASSAGES

Les accès véhicules existants aux bâtiments situés en cœur d'îlot seront conservés par le biais de servitude de passage.

L'impasse Jouty ainsi que la voie partagée d'accès en cœur d'îlot existantes, seront conservées et requalifiées en qualité de voie privée ouvertes au public. Leur aménagement se fera sous régime de « zone de rencontre » (20 km/h). Il est souhaité que l'impasse Jouty présentera une largeur de 9 mètres minimum.



Principes de partage de chaussée par une zone de rencontre
Image de référence - Auriane Poillet, Grenoble

ACCÈS COMMERCE

Les commerces seront visibles et accessibles depuis l'espace public, le long de l'avenue Alsace Lorraine, depuis la nouvelle place.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site comprend l'arrêt de bus « Prés Riants ». Cet arrêt est desservi par les lignes de bus n°1, 2, 10, 11 et Dim (dimanche et jours fériés). L'objectif est de le conserver et de le prendre en compte dans la conception des espaces publics.

STATIONNEMENT VOITURES

Le stationnement des voitures dédié aux logements sera dans la mesure du possible situé en sous-sol enterré, intégré au bâti, ou en surface.

Le stationnement dédié aux commerces sera situé sur l'espace de parking public créé le long de l'Avenue Alsace Lorraine.

STATIONNEMENT VÉLOS

L'offre d'un espace de stationnement cycle pour les logements est impérative. Il est préférable que cet espace de stationnement cycle soit situé en RDC ou en surface, sécurisé, confor-

table et situé à proximité des entrées piétonnes.

Il conviendra de garantir un traitement de qualité des locaux de rangement des vélos. L'objectif est qu'ils puissent être :

- Suffisamment dimensionnés pour desservir les besoins des habitants et de ses visiteurs.
- Clos et couverts.
- Intégrés dans le volume du bâtiment et faisant partie de la composition de la façade lorsqu'il est en RDC.
- Accessibles et visibles depuis les espaces communs et entrées piétonnes.
- Disposer d'éclairage naturel.

Les locaux commerciaux seront également desservis de stationnements vélo en quantité suffisante pour l'effectif et public estimé. Il pourra être ouvert et mis en place sur l'espace public.

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS À L'OAP, À PRENDRE EN COMPTE

La requalification de la rue des Prés Riants prévoit des aménagements modes doux (horizon 2025), et une voie verte est envisagée sur l'avenue du Grand Port, reliant le centre-ville à la vélo-route des 5 lacs.

Il est prévu la création de plateaux traversants surélevés pour ralentir la circulation sur les voies environnantes et ainsi réaliser une continuité avec les traversées modes doux.



Principes de local vélo accessible et visible depuis l'entrée du bâtiment
Image de référence - ANKHA, Fontaine

5. ESPACES PUBLICS ET QUALITÉS PAYSAGÈRES DE L'OAP

Les espaces libres seront végétalisés au maximum afin de répondre à 3 objectifs : favoriser la biodiversité, offrir du confort d'été (ombrage), et structurer l'espace collectif et ses usages à partir d'un ornement paysager.

Les espaces végétalisés fonctionneront sans arrosage automatique, sur la base de plantes endémiques, mixtes, non toxiques ni allergènes, et alimentés hydriquement par le ruissellement naturel des abords.

ESPACES PAYSAGERS

Le statut public ou collectif des espaces libres sera rendu lisible par le traitement contrasté des matériaux au sol en termes de typologie et de dimensionnement. Le végétal reliera ces espaces par des continuités paysagères physiques et visuelles.

Un équilibre entre sol minéralisé et sol végétalisé sera recherché, avec une dominante végétale attendue.

L'espace public sur l'avenue Alsace-Lorraine sera un parvis d'usage mixte sous forme de voie partagée, entre véhicules roulant et stationnant, et piétons. Il s'accompagnera de la plantation d'un alignement d'arbres-tiges structurant compatibles avec le stationnement. L'inter distance entre les arbres sera régulière et ne pourra pas être supérieure à 12 m.

Un espace à dominante végétale de type paysager sera aménagé en tant que jardin de repos et de proximité, au pied des immeubles, et directement accessible depuis l'Impasse Jouty comme un prolongement à celle-ci. Il comprendra des équipements supports de vie collective et intergénérationnelle.

Les rez-de-chaussée offriront la possibilité d'aménager des jardins privatifs de plein pied, avec terrasse directement accessible à niveau depuis le logement. Une clôture végétalisée

mixte est autorisée mais non obligatoire, dans la limite d'une hauteur de 1,20 m.

VÉGÉTALISATION

La mixité de strates végétales sera recherchée et un plan de gestion et d'entretien sera fourni.

SOL ET MOBILIER

Les sols seront majoritairement perméables et aménagés selon un nivellement guidant le ruissellement naturel de l'eau pluviale vers les emprises végétalisées.

Les types de sols sélectionnés auront un albédo fort, favorable à réduire les îlots de chaleur : les solutions hydrocarbonées de teinte noire seront ainsi évitées.

Il est souhaité que les types de sol répondront à l'usage et respecteront à l'échelle de l'îlot une logique de gamme. La gamme typologique ou colorimétrique pourra ainsi déclinée selon les usages et les fonctions de chaque espace, et permettra de garantir une bonne cohérence entre îlot, opération, et abords.



Principes de traitement du parvis piéton
Image de référence - LUN, Saint Sylvain d'Anjou



Principes de traitement des espaces publics traversant
Image de référence - Arc en Terre, Orbec

6. PROGRAMMATION COMMERCIALE

Des locaux commerciaux sont prévus au RDC des bâtiments. Ils seront préférentiellement orientés vers l'avenue Alsace Lorraine.

VOLUMÉTRIE

Il est attendu que les commerces soient intégrés dans l'emprise des bâtiments pour préserver au maximum la perméabilité piétonne et visuelle en cœur d'îlot. Le RDC filant sera de préférence vitré, dans le but de préserver à minima la perméabilité visuelle. Les orientations suivantes sont encouragées :

- Les surfaces de façades soient essentiellement transparentes.
- Les parties opaques seront traitées de façon cohérente par rapport aux niveaux supérieurs et aux façades conti-

guës ;

- Concernant la transparence des surfaces vitrées de grande importance, le concepteur pourra porter une attention particulière aux prescriptions en matière de biodiversité (réflexion, transparence) ;
- Les pléniums des faux plafonds seront conçus avec le moins d'impact possible en façade ;
- Les façades du RDC commercial pourront faire l'objet d'un traitement distinct du restant du bâtiment afin de créer un effet de socle.

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

Pour éviter une emprise au sol trop importante vis-à-vis de la superficie du commerce actuel, il est possible de proposer des locaux commerciaux sur deux étages, dans la limite de 1 200 m² de surface totale sur les deux étages.

ENSEIGNES

Il est préférable que les enseignes soient implantées sur la partie haute du RDC sans réellement dépasser sur le niveau R+1.

SYSTÈME DE FERMETURE ET DE PROTECTION

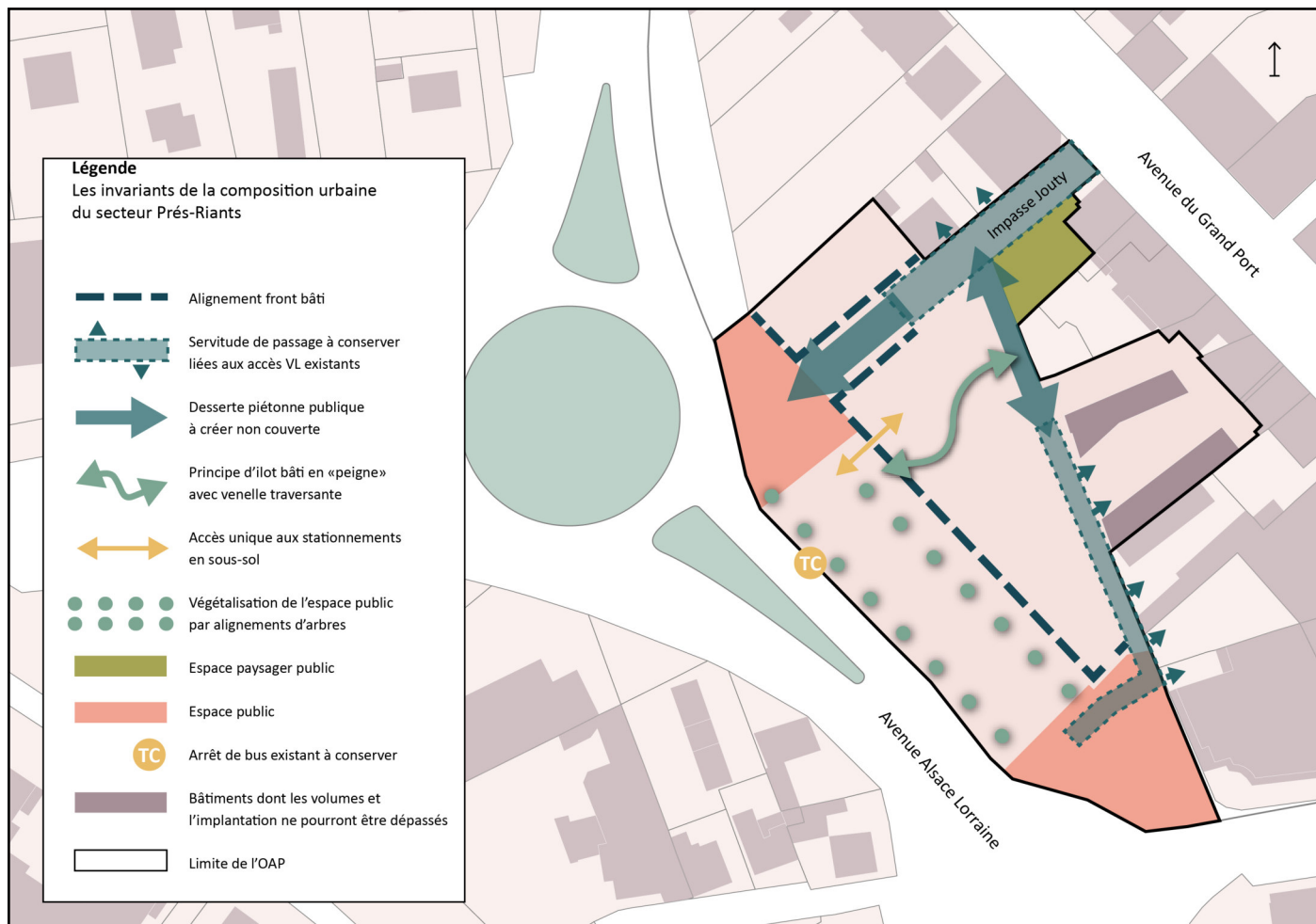
- Les protections mécaniques à l'extérieur des châssis vitrés seront de préférence évitées, afin de préserver l'esthétique extérieure des bâtiments.
- Dans le cas où des protections mécaniques intérieures seraient utilisées, il serait souhaitable que le coffre n'impacte pas la façade extérieure, afin de maintenir une harmonie visuelle. Les stores bannes pourront être utilisés comme protection solaire pour les façades exposées. Ils seront de préférence intégrés de manière discrète à la façade, contribuant ainsi à une solution esthétique et fonctionnelle.



Principes de traitement soigné des façades commerciales en RDC
Image de référence - DWL, Nantes

> PLAN DE COMPOSITION URBAINE DE L'OAP

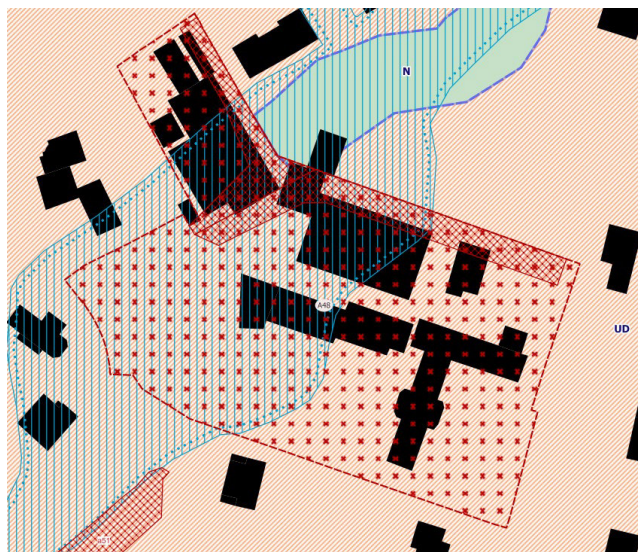
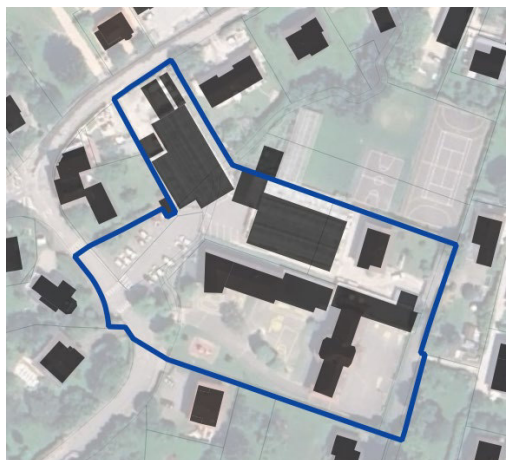
Schéma relatif à l'ensemble des principes d'aménagements présentés précédemment sur le secteur Prés-Riants.



AIX-LES-BAINS / Abords de l'école Boncelin

A48

Superficie du site d'OAP : 0,83 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha

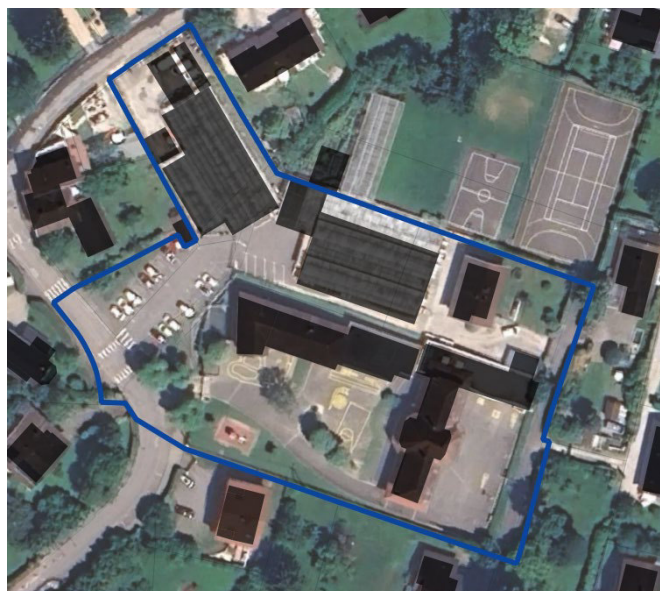


Ce secteur est situé sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, dans le quartier résidentiel de Boncelin. Le site est actuellement occupé par une école maternelle et élémentaire publique, les serres horticoles et le magasin du GAEC Boncelin, une maison d'habitation, et des espaces publics de circulation et de stationnement. A proximité immédiate se situe également une micro-crèche. Ce regroupement d'activités fait de ce lieu un espace de rencontre : concentration des flux de véhicules, de modes doux, et lieu d'interactions sociales.

La concertation citoyenne a permis de mettre en relief un sentiment d'insécurité routière notamment pour les piétons et cyclistes, du fait de la configuration des voies et des trottoirs. Ont également été soulignés la saturation du stationnement et de la circulation aux heures d'ouverture et fermeture de l'école. Le principal enjeu d'aménagement concerne donc la fluidification des flux et la sécurisation des modes doux.

L'aménagement du site devra prendre en compte la présence du ruisseau du Combo, qui induit des risques d'inondation forts sur les actuelles serres horticoles, ainsi que sur les espaces publics.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Améliorer les circulations routières et le stationnement du site, notamment aux périodes d'ouverture et fermeture de l'école
- > Fluidifier et sécuriser les déplacements modes doux au sein du quartier
- > Respecter le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui contraint l'aménagement du site
- > Assurer une bonne cohabitation avec l'environnement existant

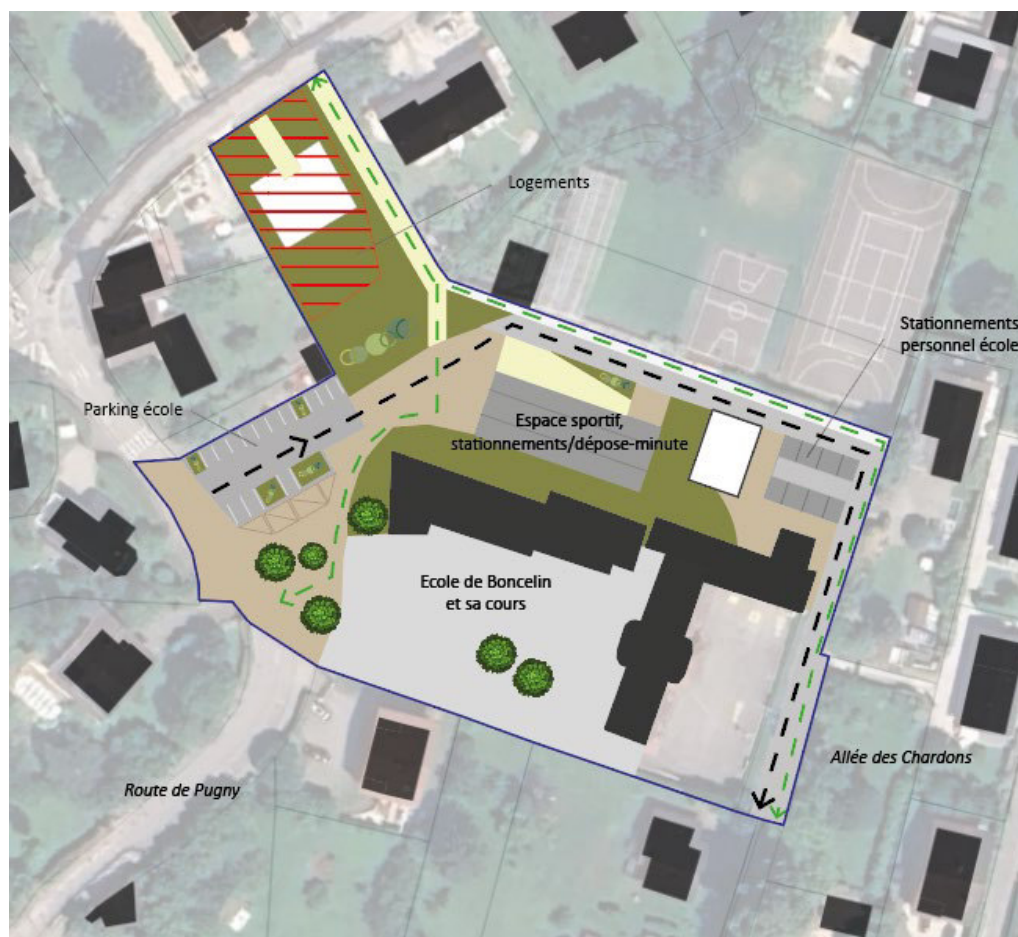
HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Destinations des constructions : Logement, Equipements publics

Echéance : moyen terme

Typologie des logements : individuel ou intermédiaire

Nombre de logements : entre 1 et 4



- Cheminement doux
- Voirie routière
- Maison d'habitation qui pourra faire l'objet d'un renouvellement
- Espace vert et végétation à préserver ou à développer
- Arbre existant
- Création d'un trottoir
- Voie interne et allée des Chardons
- Logements sur la parcelle BZ360

1/ L'aménagement est basé sur la démolition des serres, afin de repenser les abords de l'école.

2/ En termes de flux routier, un système de desserte interne permettra de relier, en sens unique, la route de Pugny au chemin de Chevaline par l'allée des Chardons.

3/ En termes de desserte en modes doux, un cheminement sera réalisé entre la route de Pugny (face à la micro-crèche) et l'école Boncelin. Un trottoir sera également créé le long de la nouvelle voie interne.

4/ Les capacités de stationnement seront augmentées par la création d'un espace de stationnement dédié au personnel de l'école, sur la partie Est du site, près de l'allée des Chardons.

5/ Deux terrains sportifs communaux sont actuellement situés au bout de l'allée des Chardons. Il sera étudié la possibilité de les supprimer au profit d'un nouveau terrain sportif à créer vers le parking de l'école, qui pourrait alors servir d'espace de stationnement/dépose-minute pendant les horaires d'ouverture et de fermeture de l'école.

6/ Les espaces de stationnement et les abords de l'école seront réaménagés pour favoriser la convivialité et la végétation.

7/ En termes de constructions, à court terme, seuls des logements pourront être aménagés sur la parcelle BZ 0360 située à proximité de la route de Pugny, en respectant les règles de la zone UD (zone pavillonnaire).

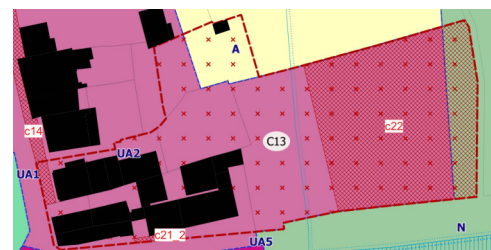
A moyen terme, la maison d'habitation située sur la parcelle BZ 0276 située au bout de l'allée des Chardons, pourra faire l'objet d'un renouvellement vers du logement ou des équipements publics.

BOURGET DU LAC / Ilot Perrier

C13

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha



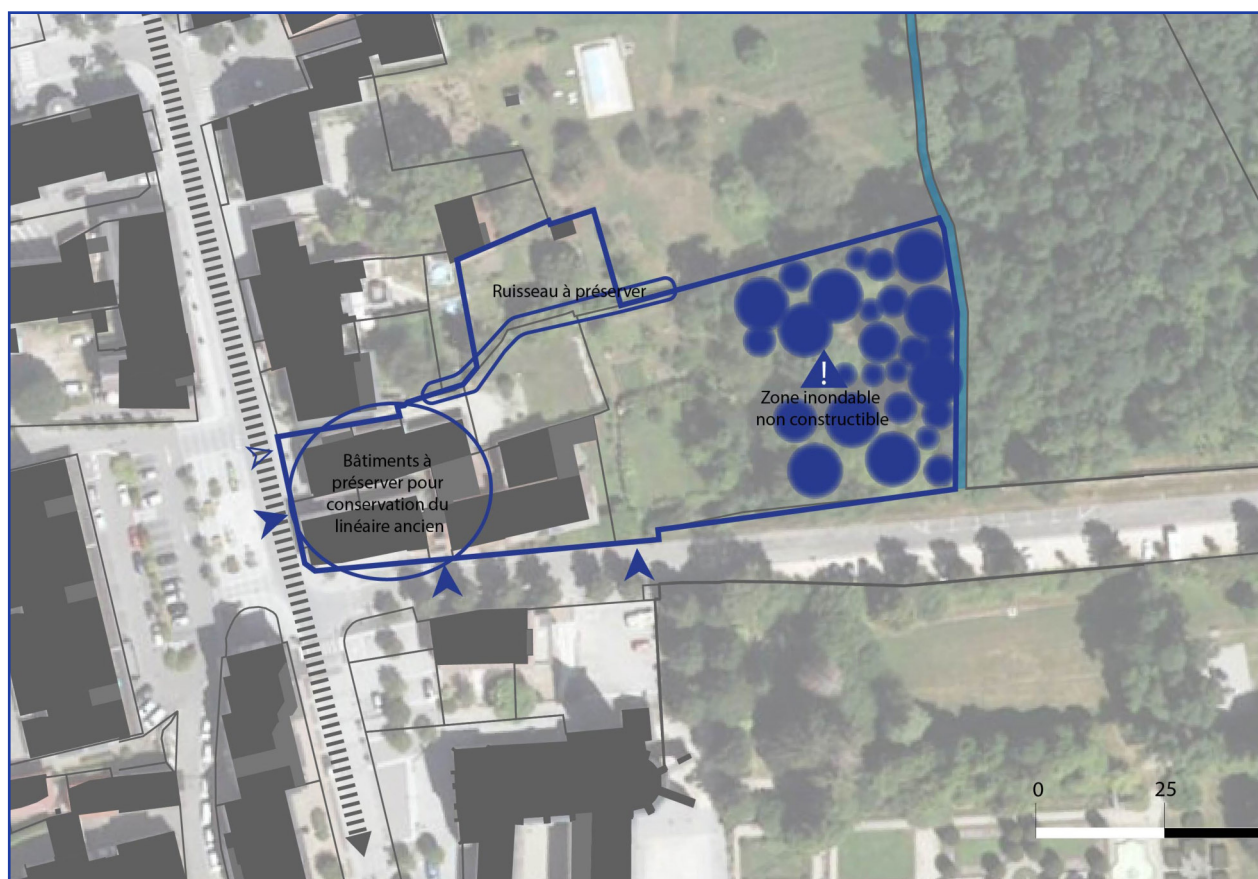
Extrait plan de zonage

Localisation



En plein centre du bourg, ce site est situé le long de la route de Chambéry et est bordé au sud par la route d'Aix-les-Bains. Le linéaire ancien du centre du Bourget du Lac est réuni ici avec les bords de la Leysse et ses zones humides plantées d'arbres. Le site est plat, légèrement en pente vers la Leysse, et en contrebas de la route d'Aix-les-Bains sur la partie est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Donner de la profondeur au linéaire de la route de Chambéry
- > Animer la route d'Aix-les-Bains depuis le centre du bourg
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels du site
- > Développer l'appareil commercial dans le centre du bourg

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50-54

Indication de la part de logement social : 40% de logements sociaux dont 30% de locatif social et 10% de BRS. L'objectif inclut environ 8 logements locatifs inclusifs adaptés aux personnes en situation de handicap

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif + commerces et services (notamment maison de santé)

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace non constructible à réserver comme espace vert pouvant accueillir du mobilier urbain
-  Espace à réserver pour un équipement communal incluant du stationnement
-  Implantation d'activités en rez-de-chaussée (commerces, services)
-  Bâtiments à conserver pour maintenir l'unité et l'identité architecturale du linéaire de la route de Chambéry ou à minima garder les volumes en cas de destruction des bâtiments
-  Accès principal
-  Perméabilité piétonne à créer ou à maintenir pour ouvrir le centre du bourg (l'emplacement reste à titre indicatif)
-  Végétation à conserver
-  Ruisseau et son mur ancien à préserver

1 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1/ Un gradient de hauteur sera respecté : les constructions les plus hautes seront en cœur d'îlot. Les constructions existantes en front de rue pourront être conservées. Dans le cas d'une démolition, les volumes sont à reproduire.

2/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant :

- de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) en favorisant les vues sur le grand paysage et en évitant si possible les vis à vis
- d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

3/ L'appareil commercial et serviciel à implanter sur l'opération sera situé en rez de chaussée le long de la route d'Aix-les-Bains et de la route de Chambéry. Les services pourront s'apparenter à une maison de santé, des commerces et services de proximité, des équipements type halle de marché, etc.

4/ Concernant les stationnements :

- leur mutualisation sera recherchée
- ils seront en partie couverts (sous-sol des bâtiments ou halle)
- les autres places seront préférentiellement trouvées le long de la route d'Aix les Bains.
- toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) devrait idéalement être perméable sur au moins 50% de sa surface, afin de favoriser l'infiltration des eaux.

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

2 - QUALITÉ PAYSAGÈRE

PRINCIPES

L'aménagement de la parcelle gagnera à être conçu dans le cadre d'un projet paysager d'ensemble à l'échelle de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction, et non dédiées au stationnement ou aux accès, sont vivement invitées à être aménagées en espaces verts, incluant des plantations variées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et comprenant du mobilier urbain permettant notamment des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

VEGETATION ET EAU

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Le ruisseau bordant le nord des parcelles 80 et 91 devra être mis en valeur avec son mur ancien, et un cheminement piéton sera aménagé sur ses rives.

La végétation arborée et le boisement humide à l'est de la parcelle 91 devront être conservés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

3 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE

ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

À titre informatif, les formes architecturales sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, il est donc préférable d'entrer en contact avec les services de l'Etat en phase de pré-projet architectural au risque de voir le permis refusé.

Les coloris choisis devront de préférence respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

Privilégier une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure étant à privilégier.

CLÔTURES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, il est souhaité des clôtures à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales, afin de laisser la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs libres. Des haies opaques, d'essences monospécifiques et persistantes sont à éviter afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

DRUMETTAZ / Clarafond

E4

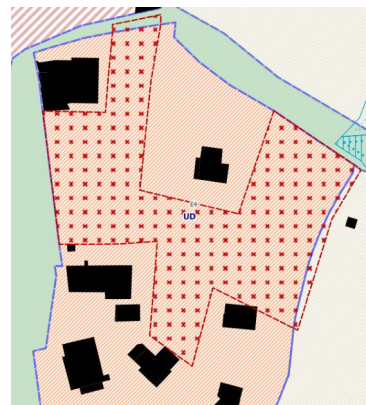
Superficie du site d'OAP : 0.54 ha

Superficie de la zone AU : 0.2 ha

Localisation



Extrait plan de zonage



Dans le hameau de Clarafond, ce terrain se situe légèrement excentré du bourg. Il est longé à l'est par le chemin du Prieuré et au nord par le chemin de la Fenollie. Il présente une rupture de pente importante en son centre, séparant le site en deux entités et un talus le sépare du chemin du Prieuré. Des points de vue sur le lac et le paysage sont observables sur l'ensemble du terrain.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Conserver les points de vue
- > S'adapter au relief existant
- > Préserver le caractère rural du site
- > Aménagement d'ensemble : NON

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Prendre en compte la rupture de pente
-  Rechercher des accès mutualisés au différentes habitation
-  Mobiliser une alternative d'accès nord si nécessaire Intégrer le bâti dans le sens de la pente
-  Réserver un espace de dégagement visuel depuis la voie de desserte est
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'usage du busage existant est à privilégier, tant que la mise en place d'un busage supplémentaire peut être évité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés : depuis le chemin du Prieuré à l'est et depuis le chemin de la Fenollie au nord.

La voirie se cantonnera aux accès des habitations. La mutualisation des accès privés au sein de la zone de projet doit être privilégiée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

DRUMETTAZ / Les Saules

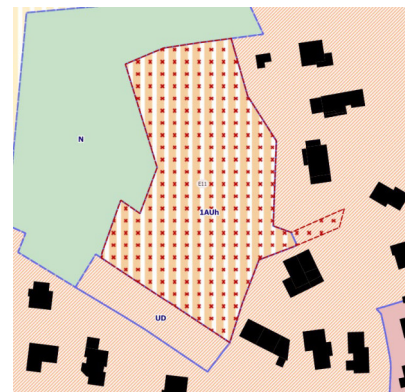
E11

Superficie du site d'OAP : 0.58 ha
Superficie de la zone AU : 0.58 ha

252



Extrait plan de zonage



Situé en limite sud du pôle préférentiel, cet ensemble de parcelles se trouve au deuxième plan d'une zone résidentielle. Il est bordé à l'ouest par un boisement dense accueillant une zone humide. L'accès au site se fait à travers les propriétés privées et les habitations depuis le chemin des Saules.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant
- > Préserver une majorité de la végétation existante, la frange ouest du terrain et les milieux humides présents sur le site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10 logements

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



← → Assurer un accès viaire au site de projet

Prévoir un espace de retrait non constructible d'environ 6 mètres réservé à l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de La parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

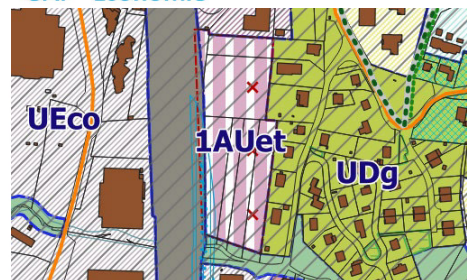
2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement pourra être implantée et devra être mutualisée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une zone de recul sera appliquée en bordure ouest de site de manière à protéger la végétation existante. Cet espace pourra être utilisé comme jardins non imperméabilisés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé le long de l'autoroute A41, ce terrain en longueur est accessible par l'impasse du Pré Murier au nord. Il est longé au sud par le ruisseau des Gents et la végétation arborée qui l'accompagne. Le tissu urbain à l'est du site est essentiellement pavillonnaire.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées à l'activité
- > Rechercher la mutualisation des espaces

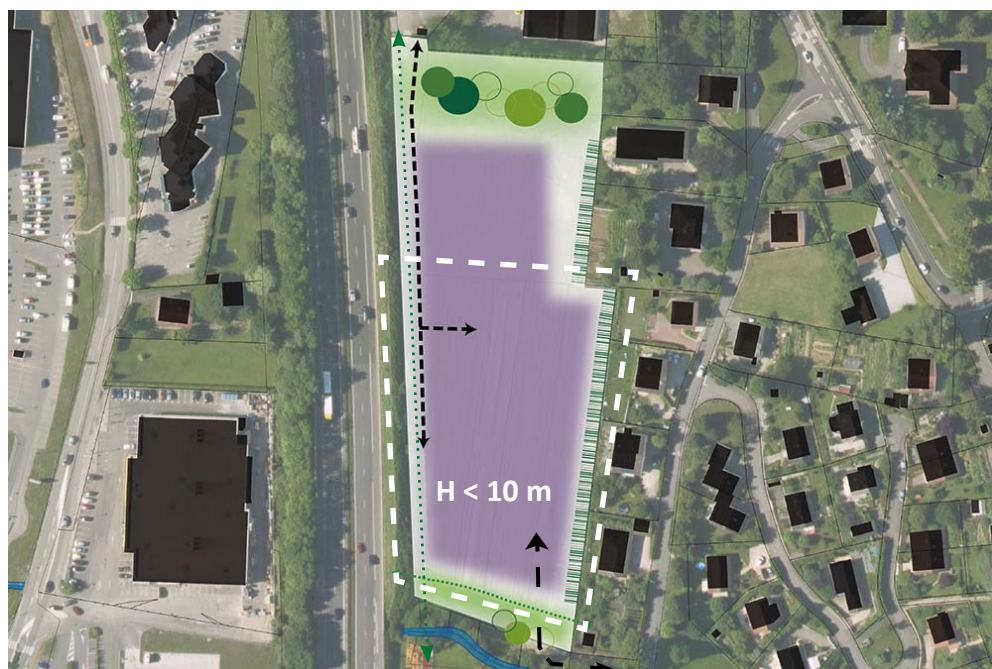
HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

Indication de la typologie bâtie attendue : *Economie*

ECHEANCE : *court terme*

327



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines. Une bande enherbée sera privilégiée le long du bâti pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Une attention particulière devra être portée aux berges et à la ripisylve afin que l'atteinte du projet soit minimale. Une compensation pourra être envisagée au sud de l'opération par la création d'un rideau de végétation.

2/ Un accès par le nord se connectera au réseau de déplacement existant. Un accès secondaire pourra être aménagé depuis la rue des Chauvets.

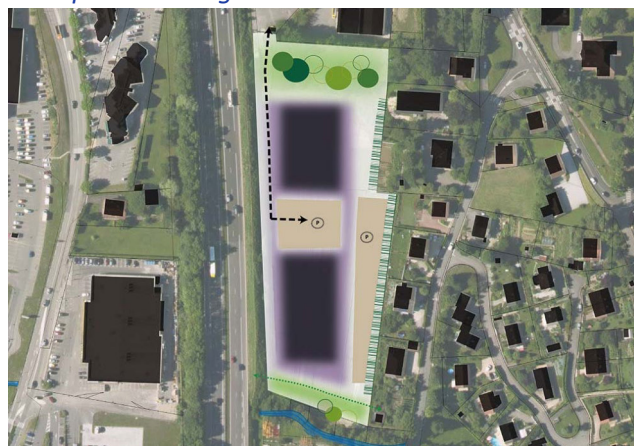
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Un accès traversant nord-sud par voie piéton/vélos sera réalisé. Une liaison piétonne traversante est-ouest au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

3/ L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose l'implantation de deux bâtiments d'activités séparés par une zone de stationnement et/ou de stockage mutualisée. Les franges du site sont traitées avec une végétation importante pour permettre une transition visuelle vers les quartiers habités.

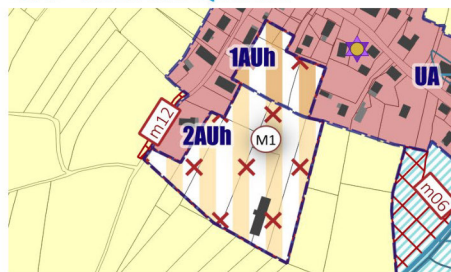
Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

ST OFFENGE / Derrière chez Borrel

M1

Superficie du site d'OAP : 2.21 ha
Superficie de la zone AU : 2.21 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Accolé au bourg de Saint-Offenge-Dessus, cet ensemble de parcelles se situe derrière les habitations longeant la route de la Plesse. Le terrain donne également sur le chemin de Plantées à l'ouest. Il présente une végétation arborée importante et une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage rural de la commune. Les bâtiments voisins possèdent un caractère patrimonial fort, car ce sont pour certains des corps de ferme anciens.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

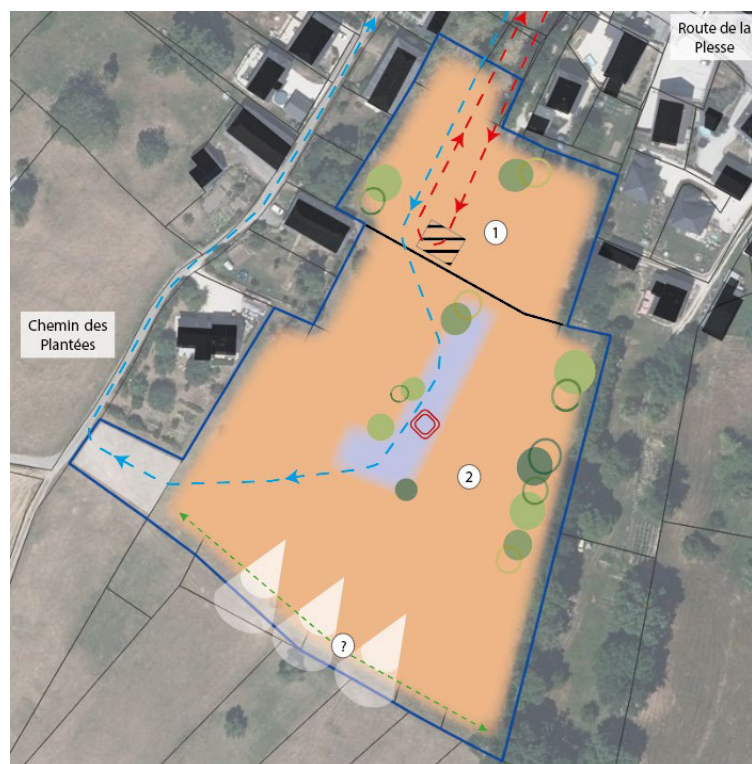
- > S'inscrire dans le caractère rural du bourg
- > Préserver la végétation existante
- > S'inspirer de l'architecture patrimoniale locale

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12 logements (secteur 1 uniquement)
 Indication de la part de logement social : minimum 50% (BRS)
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou petit collectif

Zone AU conditionnée à aménagement
 d'ensemble : **OUI (par secteur)**

ECHEANCE : court (1) et long terme (2)



- Pour le secteur 1 : Desserte en double sens depuis la route de la Plesse
- Pour le secteur 2 : Desserte en sens unique.
Entrée : depuis la route de la Plesse
Sortie : vers le chemin des Plantées
- Préserver la trame arborée existante
- Assurer un bouclage piéton de l'opération
- Conserver les cônes de vues depuis le site de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
- Proposer un espace central de rencontre type placette
- Aire de retournement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

Pour le secteur 1, la desserte est organisée en double sens avec une aire de retournement, accessible directement depuis la route de la Plesse. Pour le secteur 2, la desserte s'effectue en sens unique, avec une entrée par la route de la Plesse et une sortie par le chemin des Plantées.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Pour préserver l'harmonie architecturale avec le bâti existant, les toitures seront de préférence à double pans.

Les points de vue devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

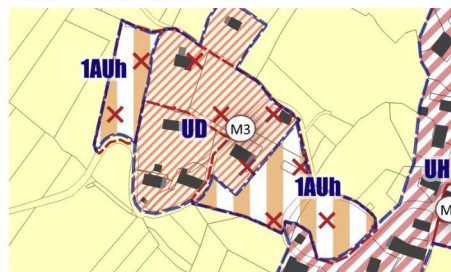
Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

ST OFFENGE / Les Huguets

M3

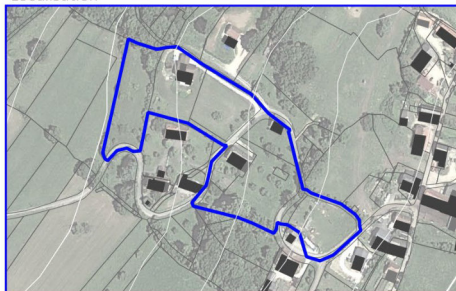
Superficie du site d'OAP : 1.51 ha
Superficie de la zone AU : 0.8 ha

OAP "Couture"



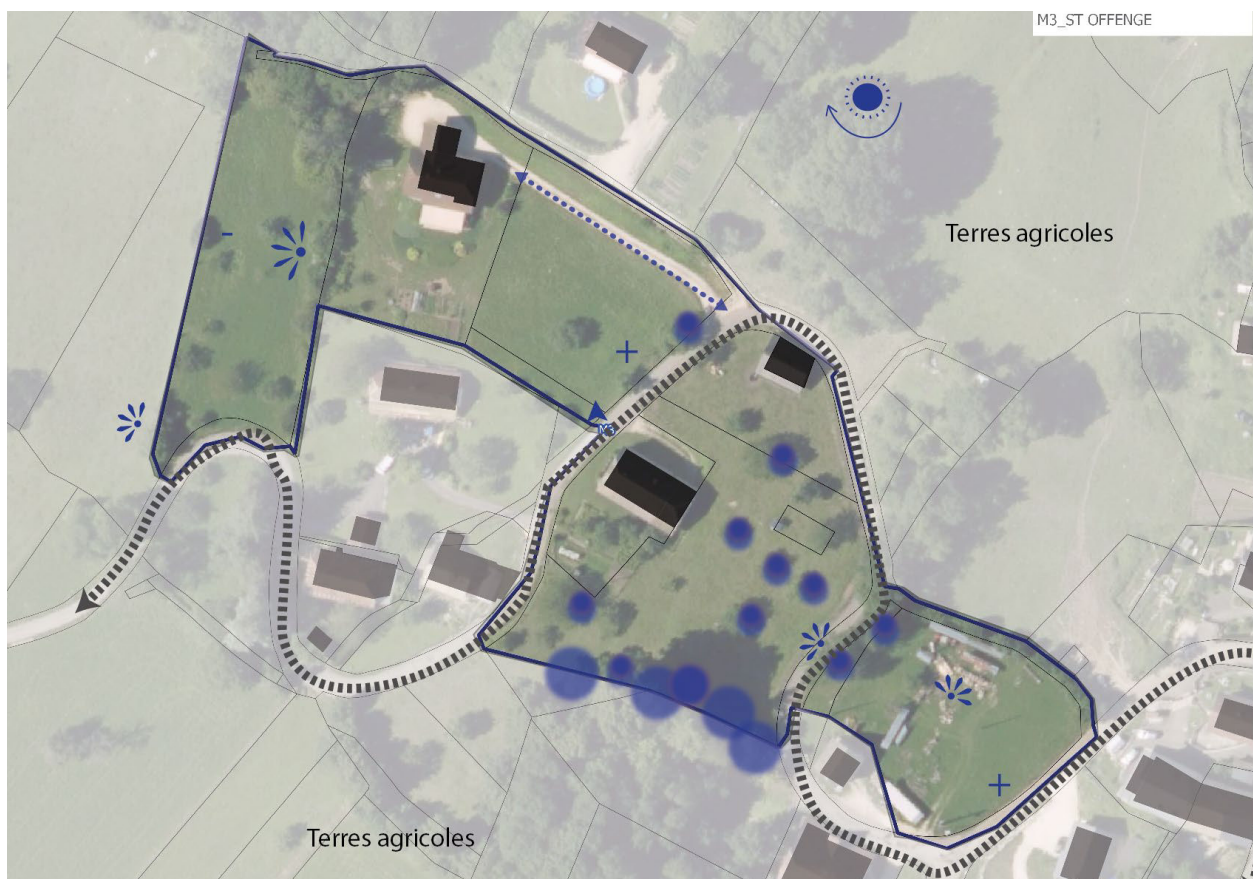
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur de projet concerne le hameaux Les Huguets situé au nord de Saint-Offenge-Dessous. La route de hugets traverse le hameaux sous forme de lacet créant des boucles dans lesquels les habitations viennent s'implanter. Le relief du secteur offre des points de vue remarquables vers l'ouest.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Préserver le caractère rural du hameau
- > S'implanter dans le relief
- > Conserver la végétation existante
- > Limiter les vis-à-vis

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7

Nombre de logements par secteur : Secteur 1 : 3 logements ; Secteur 2 : 1 logement ; Secteur 3 : 3 logements

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI (par secteur)**

Aménagement d'ensemble **par secteur.**



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

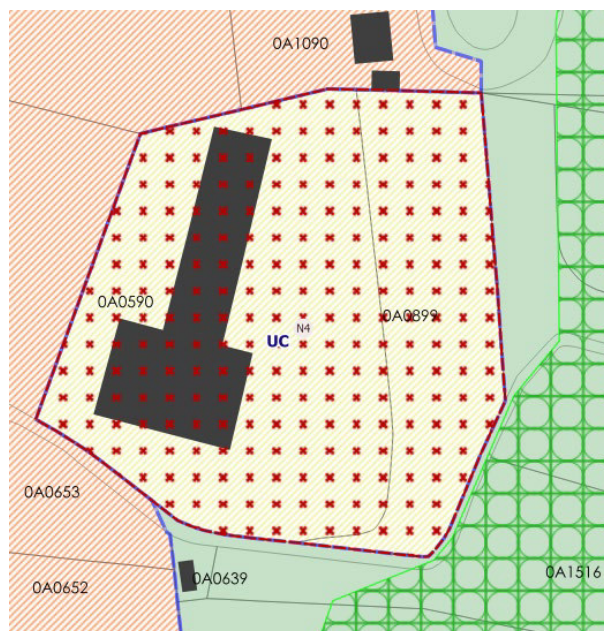
Exemple d'aménagement



Tresserve / Arc-en-ciel

N4

Superficie du site d'OAP : 0,72 ha
Superficie de la zone AU : 0 ha



ÉTAT DES LIEUX

La priorité est de maintenir l'activité actuelle du bâtiment (secteur hachuré en noir ci-dessous) tout en prévoyant les conditions permettant d'encadrer un éventuel arrêt de cette activité.



ENJEUX

- > Maintenir l'activité actuelle de l'établissement de santé, qui compte aujourd'hui environ 94 chambres.
- > Permettre les aménagements nécessaires pour assurer la continuité et l'adaptation de ces activités.
- > En cas de transformation du site, encadrer le projet en limitant le nombre de logements potentiels.

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

En cas d'un changement de destination de tout le bâtiment, le nombre de logements est limité à 40.

Logements sociaux : 20% à partir de 10 logements

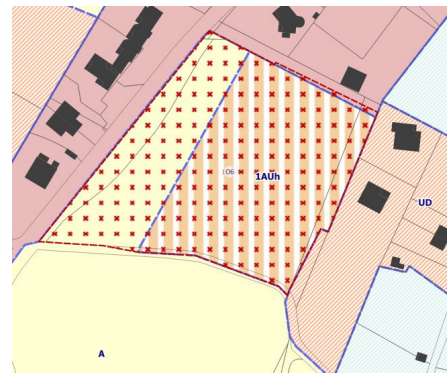
Echéance : moyen-long terme

Zone U conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**



- Maintien du bâtiment actuel, changement de destination ou implantation pour de l'habitat individuel
- Espace dédié au stationnement (y compris couvert) et/ou à des espaces verts

- 1/ En cas de création de nouveaux logements, la réalisation de grands logements est encouragée afin de favoriser l'accueil de familles, notamment en cohérence avec les besoins liés aux effectifs scolaires.
- 2/ Pour pallier la problématique de répartition du stationnement, un espace dédié devra être aménagé à cet effet, incluant si besoin des emplacements couverts et/ou des surfaces destinées à des espaces verts.
- 3/ En cas de changement de destination affectant l'ensemble du bâtiment, le nombre total de logements créés est limité à 40, dont environ 70 % seront des typologies T3 ou T4.



Ce secteur de projet se situe en entrée du Chef lieu de Trévignin et à la fois accolé au centre du village. Il présente une pente est-ouest et est accessible actuellement depuis le point haut et potentiellement par le point bas à termes suite aux travaux engagés par la commune. Il est traversé par un chemin creux bordé de ligneux remarquables et se situe à proximité immédiate de l'école au nord-est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le caractère rural du chef lieu et se connecter aux équipements immédiats
- > Conserver les points de vue et limiter les vis-à-vis
- > Anticiper sur le très long terme, un aménagement intégrant la partie sud du site.

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Nombre de logements envisagé : 6 à 8 logements

Indication de la part de logement social : 35%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire

Echéance : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**



- ← → Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage (2 options)
- Réserver un espace non constructible
- ● ● ● Préserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et intermédiaire
- ◊ Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette
- Garantir des points de vue sur le paysage
- ← - - - - - → Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants
- (P) Prévoir un espace de stationnement mutualisé et planté
- Prévoir un espace de rencontre et de convivialité

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver le patrimoine végétal existant le long du chemin creux à minima.

2/ Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement du stationnement en point haut notamment et par l'implantation bâtie observant une organisation en quinconce afin de préserver ces ouvertures.

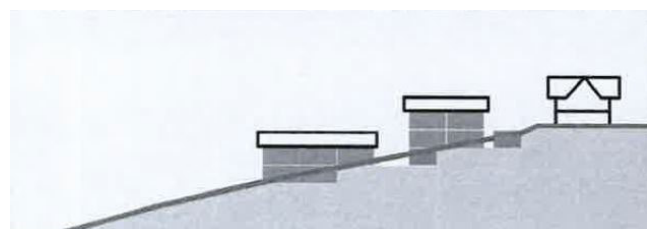
La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Deux accès pourront être envisagés afin de rejoindre le réseau existant;

L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Un espace de parking mutualisé sera mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et en point haut afin de limiter l'espace dédié à la voiture.

3/ Les points de vue vers le grand paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti) et la préservation d'espaces non bâtis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Leur intégration à la pente doit respecter au mieux le terrain naturel et ainsi limiter les déblais remblais (voir coupe type).



Coupe type

Exemple d'aménagement

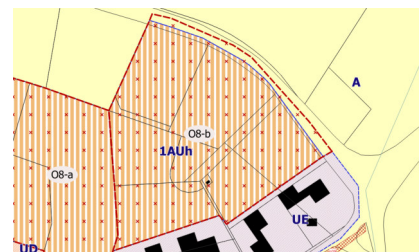


Les bâtiments sont échelonnés de façon à préserver la vue et les cônes de vue, depuis les bâtiments et les espaces communs du site

TREVIGNIN / Les Combes

08 - B

Superficie du site d'OAP : 1.03 ha
 Superficie de la zone AU : 0.98 ha



Extrait plan de zonage

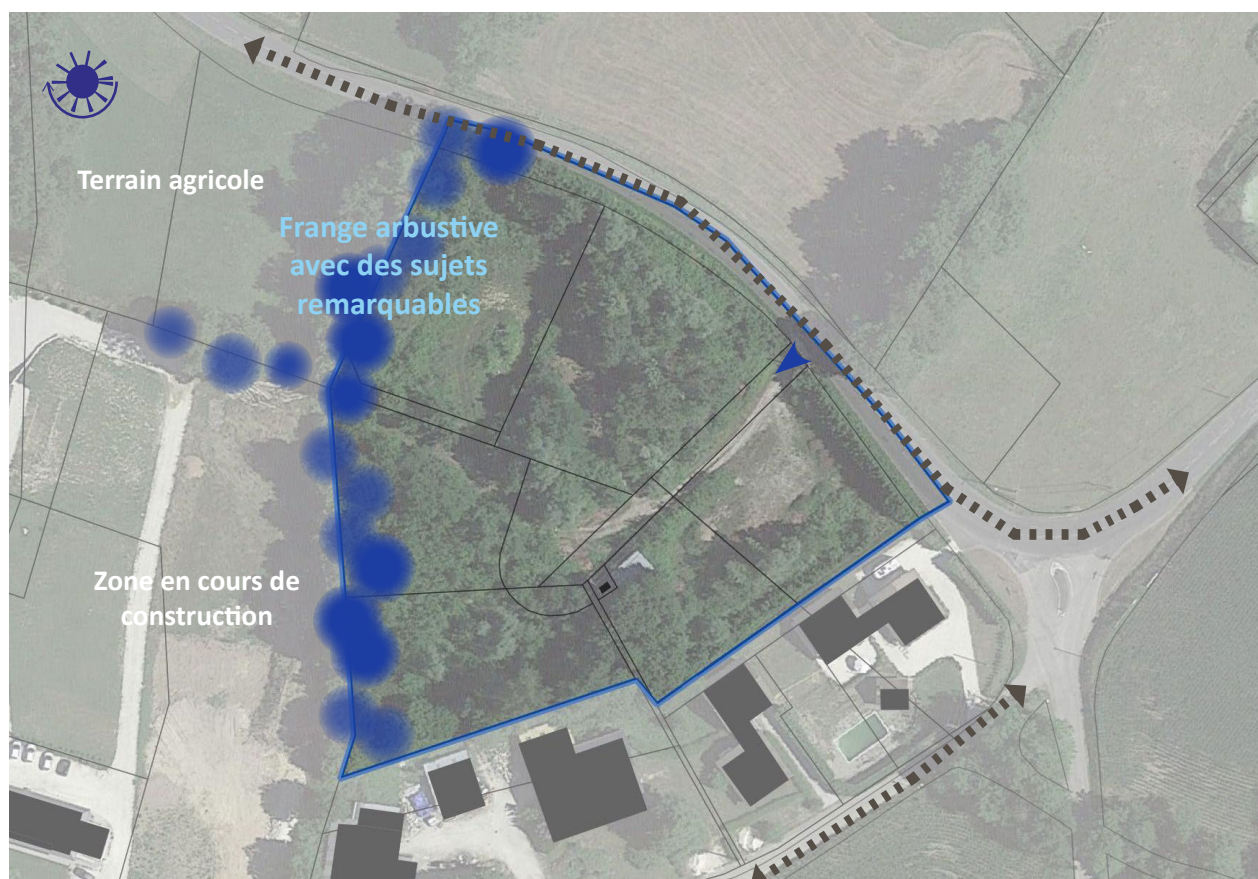
Localisation



OAP VALANT RÈGLEMENT : Le règlement de la zone ne s'applique pas sur ce secteur.

Accolé à un autre site de projet de la commune, ce terrain est situé à l'est du centre-bourg. Il est entouré d'une trame arborée importante issue d'une trame bocagère et plusieurs parcelles du site de projet sont aujourd'hui en friche. En limite sud-est, le site est accolé à plusieurs bâtiments donnant sur le chemin des Moliers.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante en limite ouest

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**

OAP VALANT RÈGLEMENT

477



- Aménagement de la voirie à sécuriser
- Préserver la trame arborée existante
- Assurer un accès relié au réseau viaire existant
- Assurer une continuité piétonne au nord
- Proposer un espace de stationnement mutualisé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) avec locaux tertiaires, artisanaux et commerciaux en RdC
- Espace de détente partagé

1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions respecteront un recul minimum de 5m de la limite de l'emprise du domaine public.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 60% et 100%.

Le bac acier est interdit.

> Toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toiture accessibles et des annexes. Les parties non végétalisées doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini mat et de teinte noire grise ou brune. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

PLEINS ET VIDES

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations. L'introduction d'essences reconnues

Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;
- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : bureau.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

ASPECTS ARCHITECTURAUX

> Aspect des façades

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère. La couleur blanc pur est interdit à l'exception des huisseries et des volets. Les couleurs vives sont interdites. Les façades végétales sont admises.

> Clôtures

La hauteur maximale des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les clôtures :

- Sont limitées à 1,70m comprenant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur et d'aspect fini. Cette hauteur est portée à 0.60m maximum.

Elles peuvent être composées :

- Soit par des grillages, barreaudages, d'éléments structurants ajourés.
- soit par des grillages ou barreaudages comportant ou non un mur bahut de 0.60m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

> L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

> Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

> L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

> Coefficient de biotope par surface

Il est imposé un CBS de 0,5. Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière.

4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Des places de stationnement publiques seront prévues pour les activités commerciales et tertiaires. La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement afin de prévenir tout risque d'inondation. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

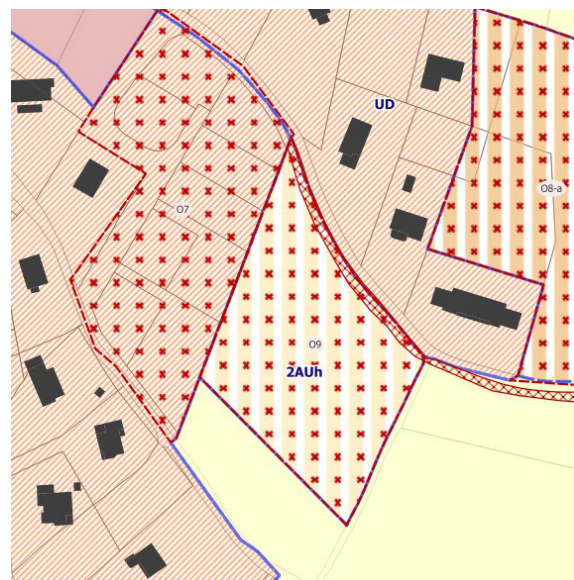
La gestion des eaux pluviales de l'ensemble du projet devra permettre de garantir la limitation des volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.



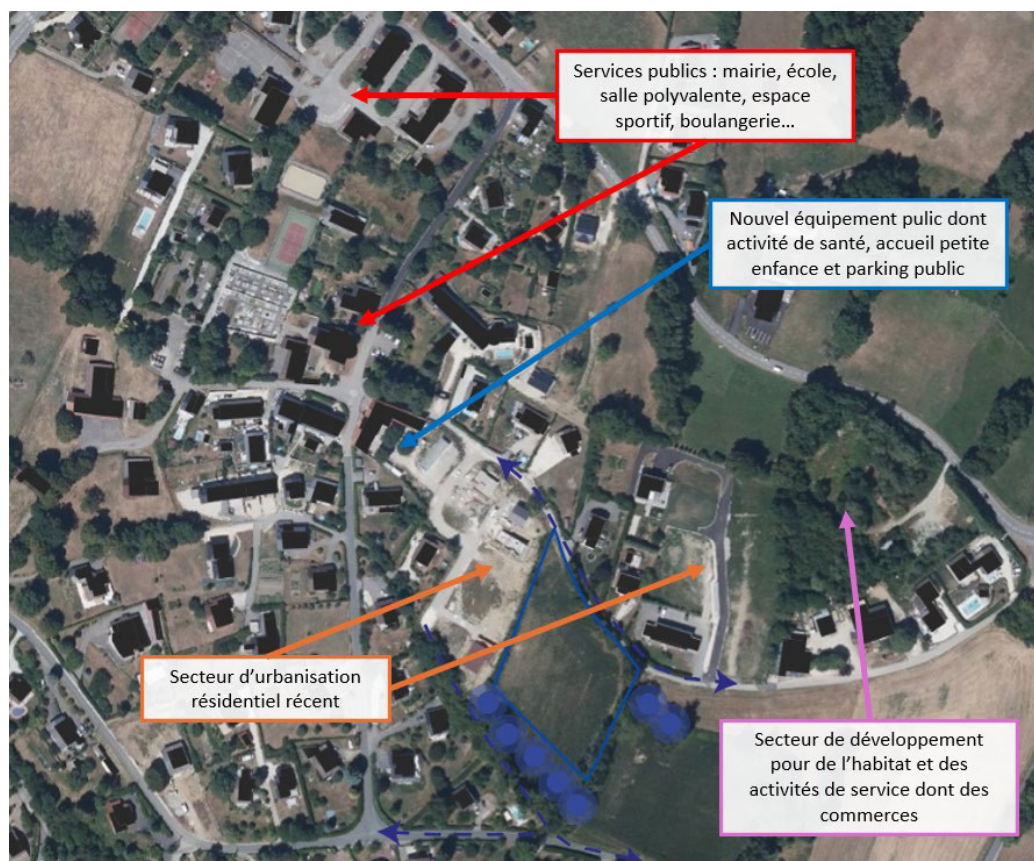
Superficie du site d'OAP : 0,53 ha
Superficie de la zone AU : 0,53 ha



Ce site de projet se localise à l'est du Centre-Bourg de Trévignin entre le chemin des Moliers et le chemin des Bachassons, dans la continuité du développement récent de la commune. Il est tout proche du bourg et de ses services et tout proche du secteur de développement des Combes qui accueillera des commerces et autres services. Ce terrain agricole comporte un secteur humide sur sa partie Sud. Il est desservi par le chemin des Moliers qui sera réaménagé en conséquence. Un maillage de circulation en modes actifs permettra de relier le chef-lieu avec les différents services.

ÉTAT DES LIEUX

L'OAP s'inscrit au cœur du bourg de la commune, un secteur où se concentrent l'essentiel des équipements et services communaux.



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain et le contexte rural environnant
- > Intégrer la proximité des équipements publics
- > Prendre en compte les sols humides au sud, issus du rejet des eaux pluviales des constructions en amont

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **moyen terme**

Zone AU conditionnée à
aménagement
d'ensemble : **OUI**



- Accès depuis le chemin des Moliers
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Alignement d'arbres à conserver
- Maintenir une frange arborée au sud qui s'intègre avec la végétation environnante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

2/L'accès principal se fera par le chemin des Moliers qui devra être réaménagé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

5/Maintien de la frange boisée au sud.

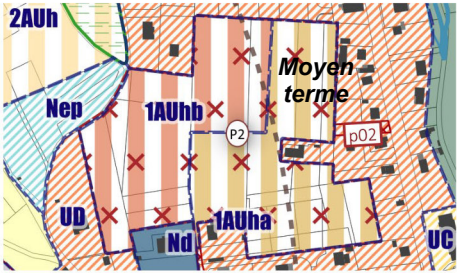
Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

VIVIERS DU LAC / Boissy-Sud

P2

Superficie du site d'OAP : 3.91 ha
Superficie de la zone AU : 3.9 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site de Boissy Sud s’inscrit au nord du centre-bourg et est entouré d’un tissu d’habitat individuel et pavillonnaire. A l’ouest, on trouve le cimetière de Viviers-du-Lac, tandis qu’à l’est, le site est longé par la D991. Le terrain est aujourd’hui en partie cultivé et présente une topographie en pente douce orientée vers le sud-est. Des arbres fruitiers sont encore présents sur le site, signes de la présence d’un ancien verger. Sa localisation en fait un secteur stratégique dans son rôle de liaison entre le nord et le sud de la commune.

ÉTAT DES LIEUX



- LEGENDE**
- TOPOGRAPHIE - courbe à 1m
 - TERRAIN HAUT : pente / larges vues
 - TERRAIN BAS : plat / proche centre-bourg
 - URBANISATION RÉSIDENTIELLE INDIVIDUELLE
 - SECTEURS POTENTIELLEMENT IMPACTÉS PAR LE PROJET (ensoleillement)
 - TRAME PAYSAGÈRE
 - DESSERTE DIRECTE V.L
 - CHEMINS PIÉTONS VERS ESPACES NATURE
 - CONNEXIONS POTENTIELLES
 - LIAISONS PIÉTONNES «COEUR D'ÎLOT»
 - AXE VISUEL STRUCTURANT (espace ouvert)
 - EXTENSION FUTURE DES ESPACES PUBLICS
 - RUISSELLEMENT EXISTANT (avec sens d'écoulement)

ENJEUX

1/ Gestion des vues et de la topographie

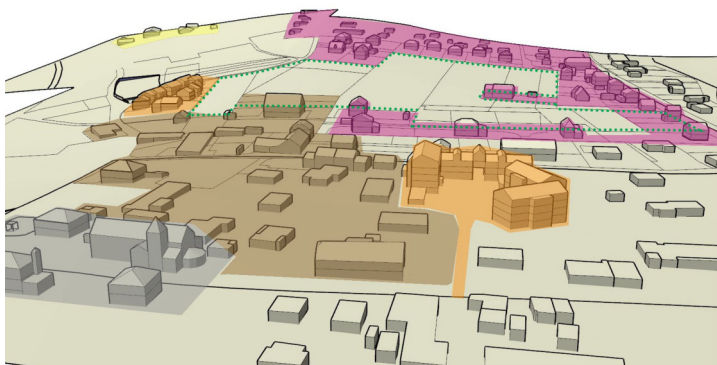
Une topographie rendant le site visible depuis les environs et donnant des vues sur le grand paysage et les éléments marquant du paysage du centre-bourg (clocher de l’église notamment).



2/ Ambiance végétale et gestion de l'hydrographie

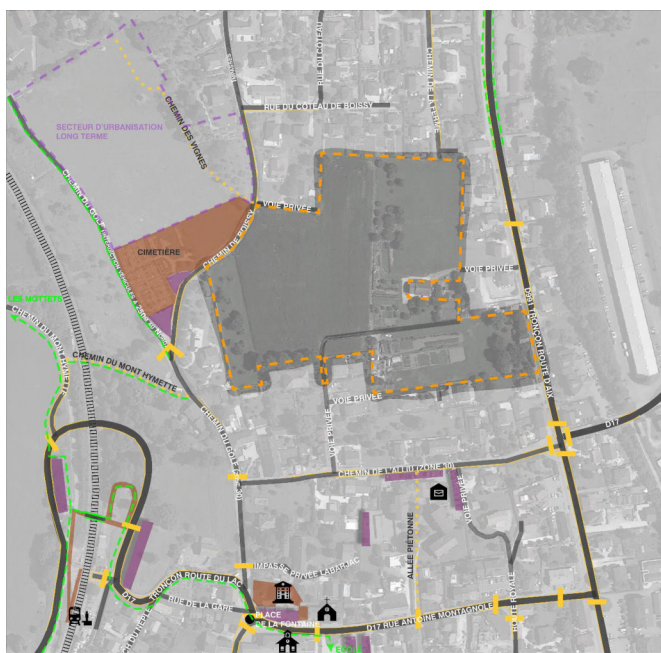
La commune dispose d'une trame végétale marquée existante de part et d'autre du secteur (abords du Tillet à l'est, chemin du Golf à l'ouest). Celle-ci pénètre également dans le tissu urbain et se décline au sein du secteur par la présence d'anciens vergers, de haies et de bosquets.

La partie sud-est du terrain concentre les eaux de ruissellements et la présence de deux fossés drainants sur site illustre les enjeux de perméabilité du sous-sol (saturation en cas de fortes pluies).



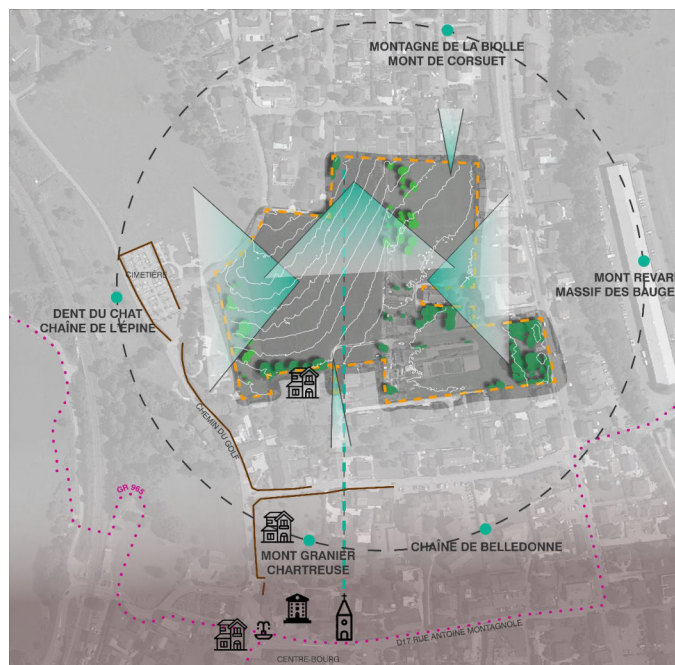
Légende

- Noyau ancien centre-bourg
 Habitat individuel lié au déploiement du tissu urbain
 Habitat intermédiaire lié au déploiement récent du tissu urbain
 Pôle équipements publics
 Hameau de Boissy
 Périmètre d'étude



LEGENDE

-  PISTE CYCLABLE
 PONT-RAIL, MODES DOUX
 VOIE FERRÉE
 AIRES DE STATIONNEMENT PUBLIC
 ESPACES PUBLICS
-  ROND-POINT
 MAIRIE
 EGLISE DU VIVIERS-DU-LAC
 ÉCOLE
 LA POSTE
 ARRÊT DE TRAIN
- 



LEGENDE

- | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|---|------------------------------------|---|
|  | PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE |  | PATRIMOINE BÂTI |  | MAIRIE |  |
|  | TOPOGRAPHIE : COURBE À 1M |  | OUVRAGES MAÇONNÉS EN LIMITE PARCELLAIRE |  | GR 905 - SUR LES PAS DES HUGUENOTS | |
| | VUES SUR LE GRAND PAYSAGE | | FONTAINE | | | |
|  | ORIENTATIONS DES VUES |  | CLOCHER DE L'ÉGLISE DU VIVIERS-DU-LAC | | | |
|  | AXE VISUEL, CENTRE BOURG PATRIMONIAL |  | MAISONS À INTÉRÊT PATRIMONIAL | | | |

3/ Transition avec les fronts bâtis avoisinants

Le terrain se situe en dent creuse dans le tissu résidentiel existant composé d'habitat individuel de centre-bourg (bâti ancien de grands volumes), d'habitat individuel pavillonnaire d'extension plus récente du tissu urbain et de quelques constructions d'habitat intermédiaire ou collectif de faible hauteur.

Malgré une hétérogénéité dans les types d'habitat, l'ensemble conserve une homogénéité dans les gabarits (volumes, hauteur) et se caractérise par la présence de toitures à pans.

La gestion des fronts bâtis sur les franges nord, sud et ouest du terrain présente ainsi un enjeu tant dans les formes que dans les co-visibilités.

4/ Accessibilité et connexion aux axes de circulation

Le réseau de voirie d'accès au secteur est structuré par un axe principal (la D991) fortement fréquenté et une voie secondaire (le chemin de Boissy) qui présente un linéaire parfois étroit, complété par des voies privées.

Le secteur est également situé à proximité immédiate de la halte ferroviaire TER dont les abords et les accès ont fait l'objet d'un projet important de sécurisation.

Plusieurs axes permettant les déplacements en modes actifs existent aux abords, néanmoins la traversée modes doux nord-sud du secteur constitue une opportunité d'amélioration de la desserte à l'échelle de la commune.

5/ Proximité des équipements et du centre-bourg

Le secteur bénéficie de la proximité immédiate des espaces publics et équipements du centre-bourg : cimetière, mairie, poste, école, aire de jeux, espace multi-sports, salle polyvalente, gare... L'enjeu consiste donc à relier le secteur à ces différents équipements (notamment en modes actifs – cf. point précédent).

HYPOTHESE DE PROGRAMMATION :

Nombre de logements envisagé : 120

Indication de la part de logement abordable : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : mixité entre individuel, individuel groupé et petit collectif

ECHEANCE : moyen terme



- Secteur d'implantation pour l'habitat intermédiaire et individuel (30lgts/ha)
- Secteur d'implantation pour l'habitat collectif (>30lgts/ha)
- Secteur paysager et de prise en compte des problématiques de ruissèlement des eaux de pluie
- Implantation du bâtiment de service et du square public
- Connexion modes actifs à créer
- Accès principal à créer
- Axe secondaire de desserte

1/ Précisions sur la programmation

Une part de 30% de logement abordable est attendue pour l'opération.

Celle-ci pourra être constituée de logements locatifs sociaux ainsi que de baux réels solidaires (BRS) – dans la mesure où la part de logements locatifs sociaux n'est pas inférieure à celle des BRS.

Un bâtiment de service est envisagé au sud de l'opération. La destination de celui-ci devra répondre aux enjeux d'accueil inter-générationnel souhaité sur le territoire de la commune (jeunes enfants, étudiants ou personnes âgées).

L'objectif n'est pas de proposer une offre de service nouvelle sur l'opération susceptible de générer des flux de véhicules supplémentaires au sein du périmètre de projet. De ce fait, la destination commerciale n'est pas souhaitée.

Une ligne de recul (prescription) de 15 mètres par rapport aux habitations situées à l'ouest figure sur le règlement graphique.

2/ Accès

L'aménagement des accès routiers doit répondre à l'objectif de ne pas permettre un nouvel axe de déviation de la D991 transitant par le secteur de projet.

Compte-tenu des flux de transit d'ores-et-déjà existants sur la D991 et le chemin de Boissy, une répartition des flux liés à l'opération sur au moins 3 accès distincts est à privilégier.

L'accès routier desservant le secteur d'habitat collectif devra s'effectuer via la D991 et constituera l'accès principal de l'opération. Il desservira également le bâtiment de service.

Concernant les modes actifs, 2 axes traversants devront être créés pour permettre d'améliorer les liaisons nord-sud de la commune de manière sécurisée. Ces axes modes doux seront également le support d'une trame végétale et paysagère.

3/ Caractéristiques des constructions

Les formes choisies devront privilégier les conceptions bioclimatiques favorisant les performances énergétiques des futures constructions, et veiller notamment au confort d'été et d'hiver pour les futurs occupants.

Les constructions devront faire l'objet d'une réflexion sur la mutualisation des systèmes collectifs d'approvisionnement en énergie et de gestion des eaux pluviales, en particulier dans le secteur d'habitat plus dense.

Une gradation de la densité des futures constructions est à rechercher entre le cœur du périmètre de projet - plus dense - et les pourtours de l'opération afin de ménager des transitions harmonieuses entre les ensembles bâtis.



L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente, à la mise en valeur des vues et limiter les vis-à-vis.

Les volumes et gabarits devront veiller à leur bonne intégration dans l'environnement bâti. Les toitures à pans seront privilégiées pour l'habitat individuel et intermédiaire.



4/ Aménagements des abords

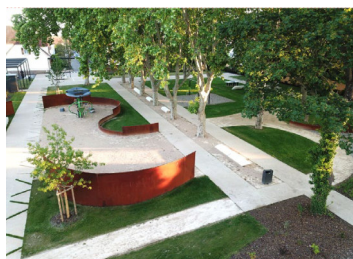
Le stationnement devra se faire de préférence mutualisé et dans le volume des constructions. Lorsqu'il n'est pas intégré à la construction, une limitation des surfaces imperméabilisées doit être recherchée.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et traiter les sujets d'inondabilité en point bas (sud-est).

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et veiller à conserver l'ambiance naturelle et ouverte du site : une surface végétalisée et plantée ouverte au public d'au moins 5000 m² est à conserver et aménager à l'échelle de l'opération.

Celle-ci, pas nécessairement d'un seul tenant, doit répondre d'une part à la nécessité d'accueillir un ouvrage mutualisé de gestion des eaux pluviales, d'autre part à la possibilité de proposer des jardins potagers pour les habitants, et enfin à la volonté de disposer d'un espace de sociabilité type square paysager.

Une attention particulière doit être portée à la conception et à l'aménagement du square, en tant qu'espace de convergence en articulation avec le bâtiment de service et les voies d'accès réservées aux modes actifs, pour un usage partagé entre les habitants de l'opération et les habitants de la commune.

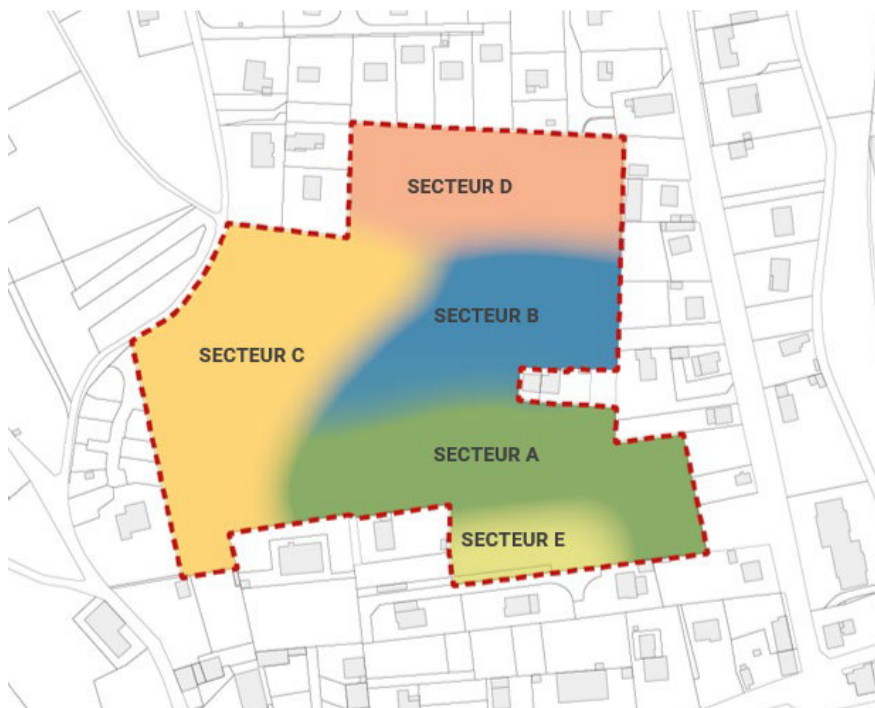


Révision allégée 3 - dossier d'enquête publique - septembre 2026

Par souci de cohérence dans l'aménagement global du secteur, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une réflexion portant sur l'entièreté du périmètre via une opération d'aménagement d'ensemble : le fonctionnement des accès, la répartition des constructions, la gestion des abords et notamment des espaces verts ou encore les équipements mutualisés (stationnement, gestion des eaux pluviales, énergie) doivent être anticipés et réfléchis pour l'intégralité du périmètre.

Néanmoins, la réalisation opérationnelle de l'opération peut être envisagée en plusieurs phases, dans les conditions suivantes :

- Les secteurs A et B devront être urbanisés avant les secteurs C et D;
- La problématique de gestion des eaux pluviales et de ruissellements, comme celle des accès, sont traitées ;
- L'axe traversant nord-sud pour les modes actifs entre le chemin de la Ferme et le chemin de l'Alliu est garanti.



Chaque secteur se définit selon les caractéristiques suivantes :

Secteur A (20 logements ou hébergements spécialisés environ)

Conditionné à la création de l'accès et de la desserte en réseaux via l'emplacement réservé existant vers la D991.

Il intègre le bâtiment de service, le parc paysager accueillant la gestion mutualisée des eaux pluviales et le square public.

Il intègre également une partie du cheminement modes actifs reliant le nord au sud.

Secteur B (70 logements environ)

Conditionné à la création de l'accès et de la desserte en réseaux via l'emplacement réservé existant vers la D991.

Il intègre une partie du cheminement modes actifs reliant le nord au sud.

Secteur C (20 logements environ)

Conditionné à la création de l'accès et de la desserte en réseaux via le chemin de Boissy.

Il intègre un cheminement modes actifs reliant le nord-ouest au sud.

Secteur D (10 logements environ)

Privilégier la création de l'accès et de la desserte en réseaux via le chemin de la ferme (servitudes de droit privé).

Il intègre une partie du cheminement modes actifs reliant le nord au sud.

Secteur E (5 logements environ)

Création de l'accès et de la desserte en réseaux via le sud (servitudes de droit privé).