Vétraz Monthoux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VETRAZ-MONTHOUX

3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ARRÊT PROJET
Avril 2026

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3
OAP SECTORIELLE N°1 / LES TILLEULS 7
OAP SECTORIELLE N°2 / CHEMIN DE L'ÉGLISE 13
OAP SECTORIELLE N°3 / CHEMIN DES CARRES 15
OAP SECTORIELLE N°4 / CHEMIN DES VIGNES 17
OAP SECTORIELLE N°5 / CHEMIN DU BELVEDERE 20
OAP SECTORIELLE N°6 / COLLONGES 22
OAP SECTORIELLE N°7 / CORBAIX 26
OAP SECTORIELLE N°8 / ROUTE DE LA FOUGONNE 28
OAP SECTORIELLE N°9 / ROUTE DE MONTHOUX SUD 31
OAP SECTORIELLE N°10 / ROUTE DE TANINGES 33
OAP SECTORIELLE N°11 / ROUTE DE HAUTEVILLE 36
OAP SECTORIELLE N°12 / ALLEE DES ÉCUREUILS 39
OAP SECTORIELLE N°13 / IMPASSE DU SOLADRET 41
OAP SECTORIELLE N°14 / VERNAN 43
OAP SECTORIELLE N°15 / CHEMIN DES PRES FLEURIS EST 46
OAP SECTORIELLE N°16 / CHEMIN DES PRES FLEURIS OUEST 48
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU 50

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 :

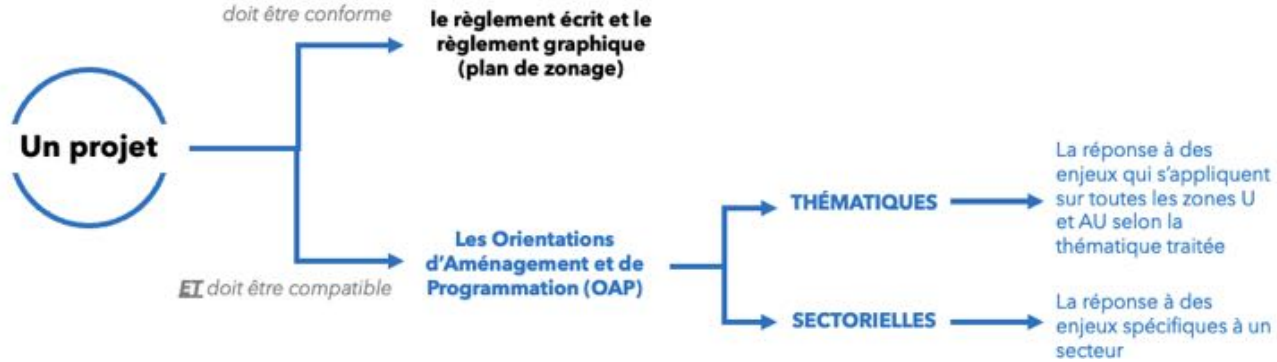
- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions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

Comment utiliser les OAP ?

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.

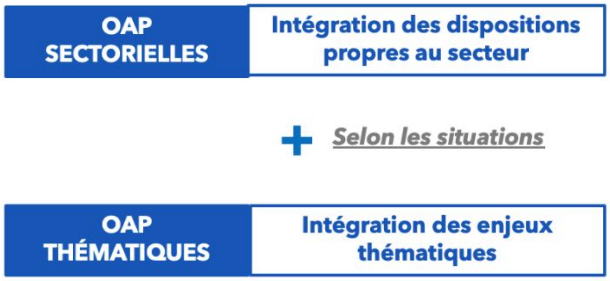
Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut 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.

PRINCIPE DE LECTURE D'UNE OAP



Les différentes OAP

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

Le plan de zonage se compose de 16 OAP sectorielles et 4 OAP thématiques qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du projet de SCoT d'Annemasse Agglo.
- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers et des hameaux.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les dispositions du SCoT et avec les capacités des équipements.

DEFINITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Habitat individuel :

Logement unique non accolé.

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. L'habitat intermédiaire est caractérisé notamment par un accès individuel extérieur par logement. Cet accès peut se réaliser de plain-pied, par un escalier ou une coursive ...

Les logements disposent également d'un espace individuel extérieur.

L'habitat intermédiaire permet notamment de disposer de vis à vis limités, protégeant l'intimité des habitants.

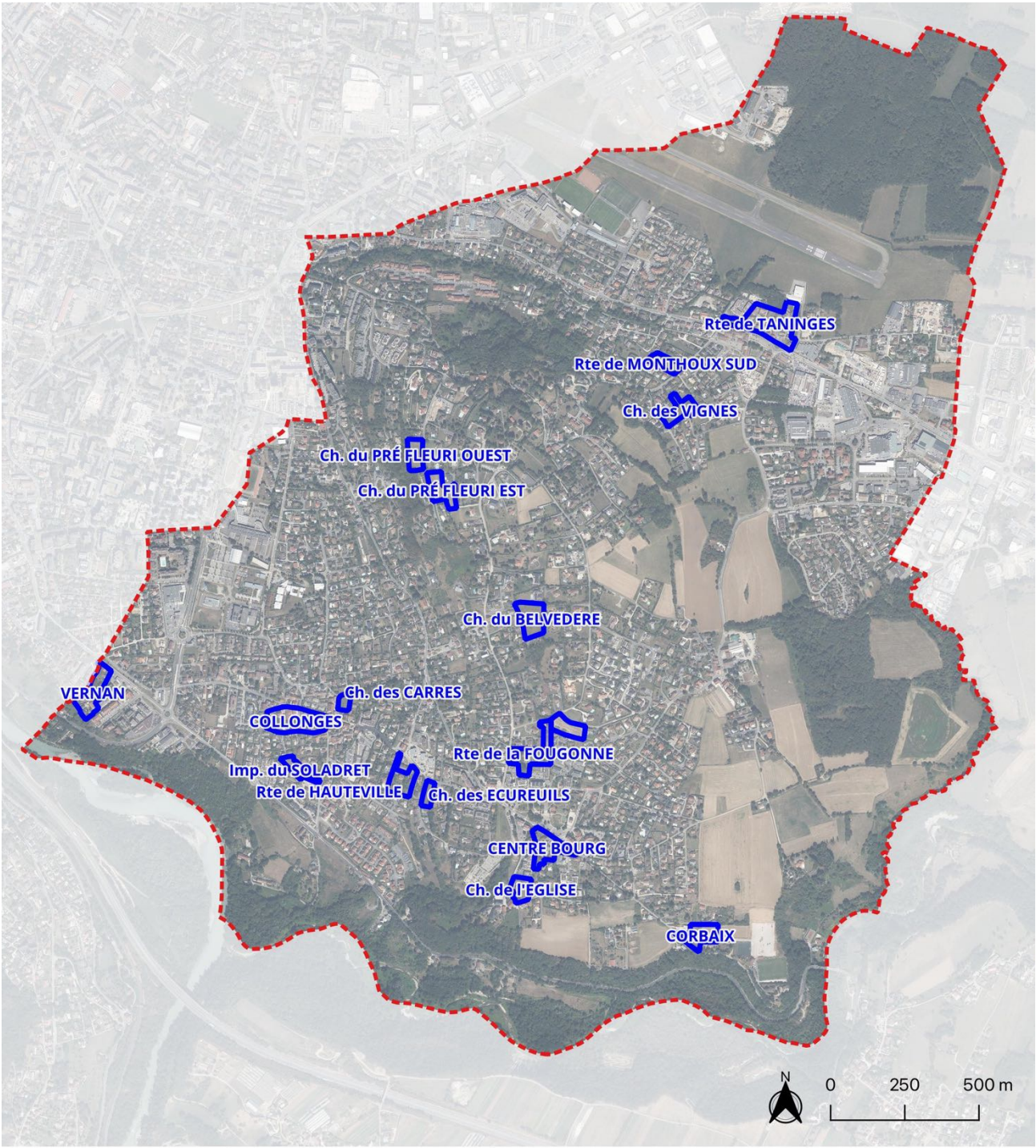
Habitat collectif horizontal :

Logements collectifs comportant plus de 2 logements et des parties communes ; le bâtiment se développe dans la longueur et non dans la hauteur (maxi R+1+C). L'accès au logement s'effectue par les parties communes.

Habitat collectif :



Immeuble comportant plus de 2 logements et des parties communes. Les logements sont desservis par les parties communes.



Localisation des OAP sectorielles

Commune de VETRAZ-MONTHOUX

Secteurs d'OAP

ESPACES & MUTATIONS

OAP Sectorielle n°1 / Les Tilleuls

Constats

Le centre-bourg de Vétraz-Monthoux fait depuis quelques années l'objet d'une recomposition, visant à renforcer la mixité fonctionnelle et le dynamisme du secteur, et ainsi offrir un véritable lieu de vie et de rencontre aux habitants.

L'aménagement de ce secteur, implanté au contact du parc et des équipements du centre-bourg, vise à prolonger les espaces publics et renforcer les fonctions résidentielles et commerciales par la revalorisation de la place des Tilleuls. Sa localisation en fait également un atout pour recréer des perméabilités Nord/Sud et ainsi intégrer le secteur du château du chemin de l'église dans le fonctionnement du centre-bourg, en lien avec le projet de développement d'une offre culturelle.

Superficie : 0,91 ha

Densité globale cible : +/- 90 logements/ha sur les îlots Est et Ouest, soit une densité globale de l'ordre de 25 à 30 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 33 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale (minimum 33% de logements en accession sociale pérenne)

Objectifs

- Permettre la création d'un parvis central comme lieu de rencontre s'articulant avec les espaces publics existants.
- Renforcer la mixité fonctionnelle et notamment la fonction commerciale du centre-bourg.
- Contribuer à la diversification des types de logements.
- Permettre le renouvellement urbain tout en assurant l'insertion architecturale et paysagère des constructions.
- Valoriser le bâti patrimonial.
- Atténuer la place de la voiture dans le paysage urbain.
- Conforter le maillage modes actifs.
- Assurer le paysagement des espaces libres.
- Préserver les arbres remarquables du secteur.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La règle applicable est celle de la zone Ua.

L'urbanisation peut s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et donc au fur à et mesure que des projets se présentent, pourvu qu'à terme le schéma global de l'OAP soit respecté.

Toutefois, il est recommandé de procéder par une opération d'aménagement d'ensemble concernant les îlots Est et Ouest afin de garantir la cohérence de l'espace public central.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Programmation

La place des Tilleuls sera agrandie et réaménagée afin de créer un parvis central, comme extension des espaces publics existants dans le centre-bourg.

Cet espace public fera l'objet d'une différence de traitement par l'utilisation de revêtements spécifiques afin de matérialiser l'emprise de la zone piétonne.

Ce parvis fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'en faire un espace de convivialité et d'accompagner le dynamisme du centre-bourg. Le paysagement de la place sera complété par la plantation d'espèces appropriées.

Habitat de type collectif

Îlot Ouest : les constructions pourront atteindre une hauteur allant jusqu'à R+3+C, en conservant une cohérence avec l'environnement bâti. Environ 22 logements sont attendus sur ce secteur, sous forme d'habitat collectif.

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite d'emprise publique le long de la route de Hauteville, et de 10 mètres vis-à-vis du Nantet.

Îlot Est : les constructions pourront atteindre une hauteur jusqu'à R+2+C. Environ 11 logements sont attendus sur ce secteur sous forme d'habitat collectif.

La volumétrie des constructions s'apparentera à celle des constructions anciennes, et pourront s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de garantir la bonne insertion architecturale et de conserver un esprit de centre ancien.

Patrimoine bâti à conserver

Les bâtiments de l'îlot sud seront conservés pour leur intérêt patrimonial, de même pour la petite construction en limite sud-ouest du périmètre d'OAP.

Rez-de-chaussée commerciaux

Les bâtiments des îlots Est et Ouest accueilleront des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, de part et d'autre du parvis central et à l'interface de l'axe route de Hauteville/route du Mont-Blanc, afin de suggérer une continuité avec les espaces publics voisins et les commerces existants et projetés.

Accessibilité et déplacements

Accès à créer

Îlot Ouest : L'accès aux commerces et aux stationnements se fera depuis la Route de Hauteville.

Îlot Est : L'accès au parking intégré se fera depuis la route du Mont-Blanc.

Voie de desserte principale à créer

La desserte de l'îlot Ouest se fera depuis la Route de Hauteville. Cette voie sera créée à l'arrière des constructions afin de favoriser une interface directe entre les commerces et l'espace public. Aucune voirie ne sera créée à l'avant des immeubles.

Elle permettra l'accès au parking souterrain par une rampe, à double sens. La voie desservira également, à sens unique, l'aire de stationnement visiteurs située à l'arrière du bâtiment, et permettra d'assurer les livraisons.

Un principe de circulation apaisé sera retenu pour l'accès aux constructions existantes en bordure du parvis central. Selon le tracé retenu, la régulation de la circulation par des dispositifs spécifiques, et le choix des revêtements utilisés pourront contribuer à renforcer le caractère piéton de la place des Tilleuls.

Continuité piétonne et visuelle à conserver

Une continuité visuelle et modes actifs sera à maintenir depuis le chemin des Sapins vers la Place des Tilleuls, afin de guider piétons et cycles vers la traversée de la place nouvellement créée.

Stationnement intégré

Le stationnement dédié aux logements sera intégré aux constructions.

Îlot Ouest : un niveau de sous-sol pourra être créé sous l'emprise du bâtiment pour le stationnement résident, et pourra s'étendre sous la place et les voiries créées.

Îlot Est : le stationnement sera intégré à la pente pour être en rez-de-chaussée du côté du de la route du Mont Blanc. Un niveau supplémentaire pourra être créé en sous-sol afin de conforter l'offre de stationnement, notamment dédié au public et aux visiteurs et permettre le paysagement des espaces libres en surface.

Parking paysager

Une aire de stationnement pourra être réalisée à l'arrière du bâtiment créé sur l'ilot Ouest afin d'accueillir les places de stationnement visiteurs associées aux logements. Elle sera desservie par la voie de desserte à créer à l'arrière du bâtiment.

Quelques places de stationnement public longitudinal pourront être créées le long de la Route de Hauteville afin de faciliter l'accès aux commerces.

**Le positionnement des aires de stationnement sur le schéma est présenté à titre indicatif.*

Traitement paysager et espaces libres

Espace vert à aménager

L'entrée Est fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif afin d'améliorer la perception visuelle à l'approche du centre-bourg depuis la route du Mont Blanc. En cas de besoin, cet espace vert pourra accueillir quelques places de stationnement paysagées.

Jardins privés à conserver

Les propriétés de l'îlot Sud seront à conserver dans leur état actuel pour leurs qualités paysagères notamment, et afin de favoriser la transition entre le centre-bourg et un secteur résidentiel de faible densité au sud du secteur de l'OAP.

Les chemins de desserte et les aires de stationnement devront rester en revêtement perméable, type gravillon ou stabilisé.

Les limites de parcelle devront être constituées prioritairement de haies mixtes ou de charmille.

Bande paysagère à créer

La ripisylve du Nantet sera valorisée contribuant à renforcer la trame verte et bleue intra-urbaine. La plantation d'essences appropriées sera privilégiée. La végétation indésirable sera éliminée, notamment la Renouée du Japon qui est très présente dans le secteur.

Les abords du Nantet seront préservés par le maintien d'une bande de recul inconstructible et non artificialisée de 10 mètres.

Îlot Ouest : Une bande paysagère d'environ 2 mètres sera prévue le long de la limite parcellaire Ouest pour créer une interface qualitative avec les propriétés voisines.

Une transition paysagère sera également aménagée entre la place des Tilleuls et les constructions de l'îlot Sud afin de conserver un espace d'intimité entre espace public et espace privé.

Arbres existants à préserver

Les tilleuls existants seront conservés et valorisés comme éléments structurants de l'espace public. La pleine terre sera à préserver au maximum au niveau de ces arbres afin de ne pas les fragiliser.

Les arbres existants sur la place centrale seront préservés dans la mesure du possible, en fonction du projet paysager et de l'emprise d'un éventuel parking souterrain.

La préservation des platanes sur l'îlot Ouest sera également recherchée.

Une distance suffisante sera conservée entre les arbres et les constructions à édifier (en surface ou en sous-sol) pour garantir la préservation des sujets et de leurs systèmes racinaires. La distance sera déterminée suite à une expertise arboricole.

Illustration possible d'un projet via une esquisse



Limite de l'OAP
Bâti
Emprise du parking souterrain

Espaces piétons

Façade commerciale et accès piéton aux commerces
Parvis piéton fluide (projet paysager à élaborer) et trottoirs
Espace piéton perméable
Accès piéton aux nouvelles résidences
Dispositif pour gérer les niveaux (muret, marches...)

Voirie et stationnement extérieur

Voirie et parking - enrobé
Zone de rencontre à 20 km/h
Voirie et parking - revêtement perméable
Sens de circulation
Accès véhicules aux parkings des nouvelles résidences
Borne escamotable pour limiter l'accès aux riverains

Végétalisation de l'espace public et de l'espace privé

Arbres existants à conserver
Nouveaux arbres, selon le projet paysager
Nouvel alignement d'arbres
Haie mixte ou de charmille pour délimiter les espaces
Ripisylve du Nantet à préserver
Jardins privatifs plantés à préserver
Espace planté

OAP Sectorielle n°2 / Chemin de l'Église

Constats

Le secteur de l'église se situe au sud du centre-bourg. Sa localisation lui confère un potentiel de densification à proximité des principales aménités de la centralité (équipements publics, commerces de proximité, services).

La proximité de secteurs anciens patrimoniaux, ainsi que les aménités paysagères du site sont des sensibilités à prendre en compte dans la densification du secteur, afin de conserver l'esprit du site.

Superficie : 0,48 ha

Densité globale cible : +/- 50 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 25 logements intermédiaires

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale

Objectifs

- Permettre la densification du secteur tout en assurant une insertion architecturale et paysagère cohérente
- Valoriser le bâti patrimonial
- Sécuriser la desserte routière et les déplacements piétons
- Conforter le maillage modes actifs
- Aménager des espaces verts collectifs de qualité

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit

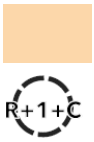


Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUc.

Programmation



Habitat de type intermédiaire

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+Combles. Environ 25 logements sont attendus sur ce secteur sous forme d'habitat intermédiaire, pour une densité de l'ordre de 50 logements/ha. La volumétrie des constructions s'apparentera à celle des fermes anciennes, afin de garantir leur insertion architecturale au sein du hameau patrimonial.



Placette de desserte

Des placettes accessibles depuis la voie principale seront créées pour desservir les futures habitations. Leur aménagement veillera à renforcer le caractère de hameau autour du secteur de l'église.



Bâtiment pouvant être démoli

La démolition des bâtiments sera à privilégier pour permettre la requalification du secteur.

Accessibilité et déplacements



Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée pour desservir les constructions. Cette voie servira également de voie de contournement du secteur de l'église, permettant d'éviter le passage étroit existant et ainsi faciliter le passage des véhicules.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera créé à travers le site. Le Chemin de l'Eglise sera également aménagé pour les modes actifs.



Parking paysager

Une aire de stationnement sera prévue à l'entrée du site. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Traitement paysager et espaces libres



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.



Espace collectif à aménager

Un espace collectif sera aménagé à l'interface entre le secteur d'habitat et le bâti existant. Il s'agira d'un espace de rencontre pour les usagers, contribuant à créer un esprit de hameau et accompagnant le maillage piéton au cœur du projet.

OAP Sectorielle n°3 / Chemin des Carres

Constats

Ce secteur se situe non loin de la Route de Collonges ainsi que d'une ligne de transport collectif, au sein d'un secteur d'habitat. Il s'agit d'un site stratégique de densification au sein de l'enveloppe urbaine, afin de densifier le tissu résidentiel de Vétraz-Monthoux.

Superficie : 0,21 ha

Densité globale cible : +/- 40 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 8 logements intermédiaires

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale

Objectifs

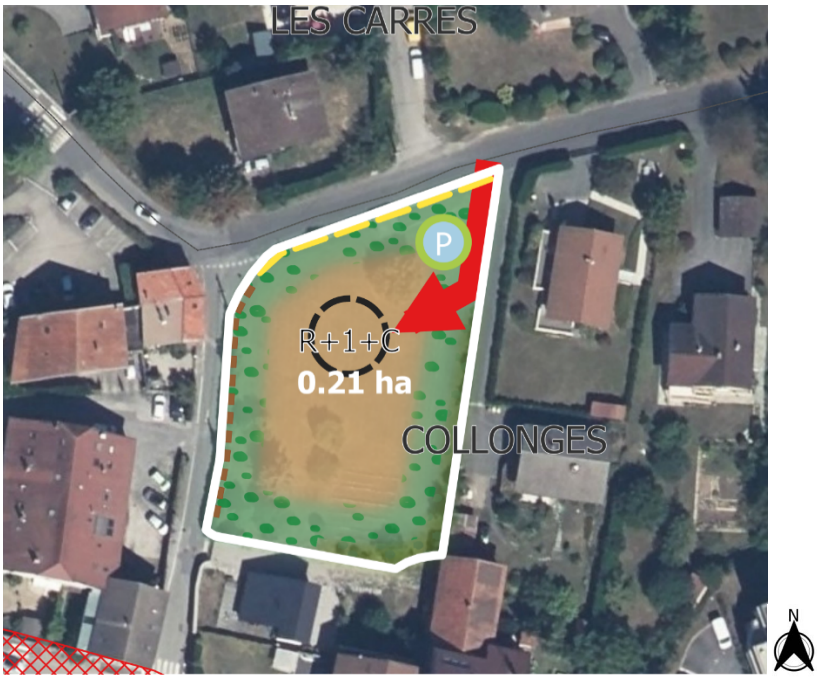
- Permettre la densification du secteur tout en assurant une insertion architecturale et paysagère cohérente
- Tenir compte de la proximité d'un secteur de bâti patrimonial
- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logements sociaux
- Aménager des espaces verts collectifs de qualité

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit

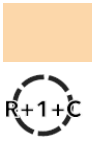


Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUc.

Programmation



Habitat de type intermédiaire

Environ 8 logements intermédiaires sont attendus sur ce secteur, pour une densité de l'ordre de 40 logements/ha. Une implantation en plots sera à privilégier.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+Combles.

Une conception du quartier en hameau sera également souhaitée, afin de favoriser l'insertion du secteur à proximité du secteur patrimonial.

Accessibilité et déplacements

Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis le Chemin de la Ruaz.

Il ne sera admis qu'un seul accès au secteur.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera prévu le long du Chemin de la Ruaz.

Parking paysager

Une aire de stationnement sera prévue à l'entrée du site. Cette aire de stationnement comprendra des places liées aux logements et des places dédiées aux visiteurs. L'utilisation de revêtements perméables, ainsi qu'un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Traitement paysager et espaces libres

Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

Jardin privé à créer

Un jardin privatif qualitatif sera créé. Il sera accessible depuis chaque logement, afin de contribuer au cadre de vie.

Muret à préserver sur la frange Ouest du site, participant à la valorisation du site.

OAP Sectorielle n°4 / Chemin des Vignes

Constats

Ce site s'implante au sein du tissu résidentiel, non loin de la Route de Taninges et des principaux réseaux de déplacement (axe structurant, transports collectifs, aménagements modes actifs).

La topographie contraignante du site du côté du Chemin des Vignes est à considérer dans l'aménagement de ce secteur. Une densification modérée est souhaitée pour conserver le cadre de vie et ne pas fragiliser les milieux. La qualité paysagère est un véritable atout pour le site, à conserver dans le cadre du projet.

Superficie : 0,61 ha

Densité globale ciblée : +/- 20-30 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 14 logements

Pas de contrainte de mixité sociale.

Objectifs

- Permettre une densification acceptable du secteur en tenant compte des contraintes liées au relief et à la qualité paysagère des aménagements
- Aménager des espaces verts collectifs de qualité
- Compléter le maillage par les modes actifs

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La réalisation du cheminement piéton le long du Chemin des Vignes sera une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation du site.

Opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP ; toutefois l'urbanisation peut s'effectuer en plusieurs tranches.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUd.

Programmation

Habitat individuel souhaité sur la partie Ouest.

Environ 8 logements individuels seront attendus.

Habitat de type intermédiaire privilégié à l'aval du site.

Environ 6 logements intermédiaires seront attendus.

Accessibilité et déplacements

Desserte principale à créer

Deux voies de desserte internes seront réalisées pour desservir les constructions, en tenant compte de la topographie contraignante du site :

- En amont depuis le chemin des Vignes, donnant accès au secteur d'habitat individuel
- A l'aval du site pour accéder au secteur d'habitat intermédiaire.

Desserte secondaire à créer, menant vers le second secteur d'habitat individuel, depuis l'aval.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera créé afin de relier les deux accès principaux. Une continuité piétonne sera également assurée depuis l'Impasse des Brasses.

Les aires de stationnement comprendront des places liées aux logements et des places dédiées aux visiteurs.

L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

Traitement paysager et espaces libres

Haie et alignement d'arbres à maintenir.

La conservation des haies et des arbres le long du Chemin des Vignes sera recherchée ; toutefois, la haie pourra être déplacée si cela s'avère nécessaire pour la réalisation du cheminement en mode actif.

Arbre existant à préserver

La présence d'arbres contribue à la qualité paysagère du site. La préservation des arbres existants sera recherchée autant que possible.

Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.



Espace collectif récréatif à créer

Un espace collectif sera aménagé en cœur de site, à l'interface entre les secteurs d'habitat individuel et d'habitat collectif. Il s'agira d'un espace de rencontre pour les usagers, contribuant à créer un esprit de hameau et accompagnant le maillage piéton au cœur du projet.

Cet espace planté privilégiera les essences indigènes et pourra être support de noues paysagères pour le recueil des eaux pluviales.

OAP Sectorielle n°5 / Chemin du Belvedere

Constats

Ce secteur s'insère dans un tissu résidentiel principalement constitué de maisons individuelles, et au contact d'habitations nouvellement construites. Cette vaste dent creuse constitue une opportunité de permettre le développement résidentiel et ce de manière peu dense afin de conserver une cohérence entre le projet et l'environnement dans lequel il s'insère.

La déclivité modérée du site offre des points de vue sur les reliefs, qui sont à prendre en compte dans la mise en œuvre du projet. Ces aménités constituent de réels atouts pour le cadre de vie.

Superficie : 0,87 ha

Densité globale ciblée : 10 à 15 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 12 logements

Pas de contrainte de mixité sociale.

Objectifs

- Assurer une densification adaptée
- Conserver les aménités paysagères du site tout en tenant compte du relief

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Non règlementé. L'urbanisation du secteur pourra se faire au coup par coup.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone Udm.

Programmation

Habitat individuel

Logements de type individuel souhaités sur l'ensemble du tènement.



Placette de desserte

Des placettes accessibles depuis la desserte principale seront créées pour desservir les futures habitations.

Accessibilité et déplacements



Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis l'impasse débouchant sur le Chemin du Belvédère.

Traitement paysager et espaces libres



Percée visuelle à maintenir

Les ouvertures paysagères dont bénéficie le site en direction du sud-ouest seront à maintenir, constituant un atout pour le site.



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée sur le pourtour du tènement, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP SECTORIELLE N°6 / COLLONGES

Constats

Le secteur de Collonges s'implante le long d'un axe structurant. La faible déclivité du site, la proximité aux facteurs de centralité (équipements publics, commerces de proximité, services), à une ligne de transports collectifs et à des aménagements dédiés aux modes actifs en fait un site privilégié pour un développement résidentiel assez dense. L'intégration des mobilités actives est à considérer dans l'aménagement du secteur en maintenant des perméabilités piétonnes. Le projet doit également prévoir une articulation avec l'espace public.

Une graduation des hauteurs sera recherchée pour une intégration harmonieuse du projet à son environnement bâti.

Superficie : 1,47 ha

Densité globale ciblée : +/- 50 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 75 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale

Objectifs

- Accompagner la densification à proximité du centre-bourg
- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Compléter le maillage du centre-bourg par les modes actifs
- Aménager des espaces verts collectifs de qualité
- Favoriser le confortement d'une trame verte urbaine

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation peut s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et donc au fur à et mesure que des projets se présentent, pourvu qu'à terme le schéma global de l'OAP soit respecté.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone Uc.

Programmation

Habitat en petit collectif / habitat intermédiaire

Habitat de type collectif attendu sur la totalité du tènement.

Un encadrement des hauteurs est souhaité, avec des constructions qui ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+Combles, de sorte à conserver la cohérence du tissu bâti, au regard de la proximité avec le secteur patrimonial de Collonges.

Espace public

Un espace public sera créé à l'interface entre les futures constructions et la Route de Collonges, ajoutant de la perméabilité entre le projet et le tissu urbain existant.

Alignement à respecter

Le long de la Route de Collonges, une distance de recul des constructions de minimum 5 mètres devra être appliquée entre les constructions et la limite de l'emplacement réservé (ER39).

Cet alignement permettra la réalisation des aménagements de la voirie et la sécurisation de cet axe, en plus d'assurer la cohérence du front bâti.

Accessibilité et déplacements

Principe d'accès à créer

S'agissant d'une OAP d'encadrement du renouvellement urbain, il pourra être prévu un accès par poche de renouvellement. La création des accès devra tenir compte des besoins d'aménagement et/ou d'élargissement des voies publiques existantes sur le pourtour de l'opération.

Cheminement modes actifs à créer

La prise en compte des modes actifs se matérialisera par l'aménagement de cheminements en modes actifs sur le pourtour du site. Ces aménagements devront respecter une largeur minimum de 3 mètres dans une coulée verte d'au moins 7 m de largeur.

L'emprise de la coulée verte avec les parcours en modes actifs sera garantie par l'instauration d'une servitude au règlement graphique, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme : *Une **servitude de localisation S1** est inscrite au document graphique au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de constructions devront prendre en considération le projet d'une coulée verte paysagère et de maillage piétonnier ouvert au public en cœur d'îlot.*

L'aménagement paysager de ces cheminements sera recherché.

Parking paysager

Des aires de stationnement seront prévues en entrée de chaque secteur d'habitat. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Traitement paysager et espaces libres

Percée visuelle à maintenir

L'ouverture paysagère depuis la Route de Collonges vers le Sud du site doit être conservée.

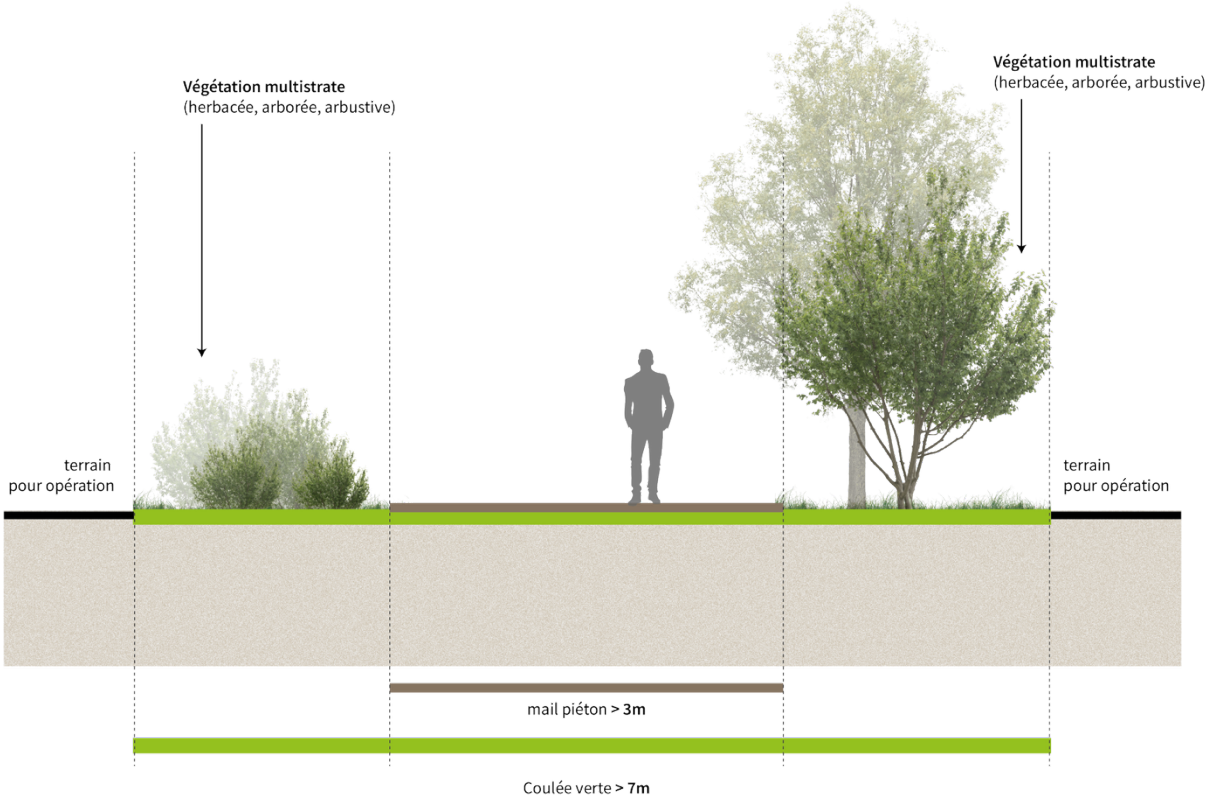
Arbre existant à préserver

La présence d'arbres contribue à la qualité paysagère du site. La préservation des arbres existants sera recherchée autant que possible, notamment il est exigé que le cèdre existant en entrée Est de l'OAP soit conservé.

Espace vert paysager à créer

L'aménagement paysager du secteur est souhaité afin de créer des espaces de transition entre les différents secteurs d'habitat et d'accompagner le maillage piéton. Cette coulée verte traversant le site constituera également un espace de rencontre pour les usagers, et favorisera le confortement de la trame verte en milieu urbanisé. La coulée verte support de modes actifs présentera une largeur d'au moins 7 mètres.

Cet espace planté privilégiera les essences indigènes et pourra être support de noues paysagères pour le recueil des eaux pluviales.



Coupe de principe de la coulée verte

OAP Sectorielle n°7 / Corbaix

Constats

Le site s'implante dans un tissu résidentiel, à proximité d'espaces agricoles et naturels. Le terrain est relativement plat, en faisant un secteur propice au développement résidentiel. Se situant légèrement à l'écart des espaces de centralité, la densité sera à adapter au sein du projet.

Superficie : 0,75 ha

Densité globale ciblée : +/- 30-35 logements/ha

Nombre de logements ciblé : 25 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale

Objectifs

- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Assurer une densification adaptée
- Sécuriser l'accès sur la Route du Mont-Blanc

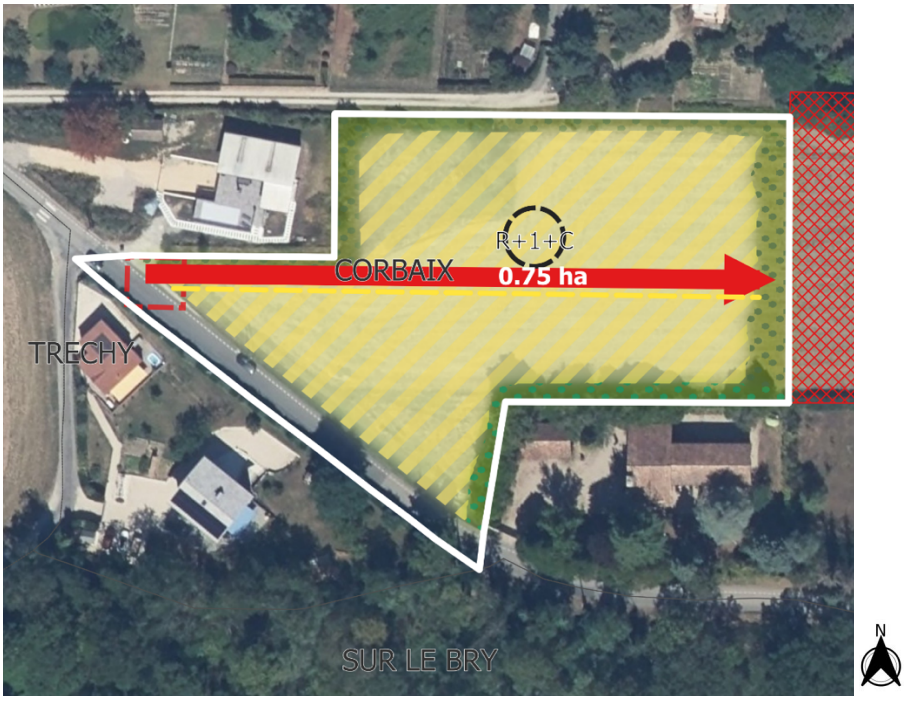
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La réalisation du réseau des eaux usées est une condition préalable à l'urbanisation du secteur.

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUd.

L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation



Habitat individuel et individuel groupé

Les logements seront prévus sous forme d'habitat individuel ou individuel groupé. Environ 25 logements sont attendus sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+Combles

Accessibilité et déplacements



Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis la Route du Mont-Blanc. Elle devra pouvoir desservir également la zone d'équipements située à l'Est.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement en mode actif sera réalisé le long de la desserte principale. Ce cheminement devra également pouvoir desservir la zone d'équipements située à l'Est.



Carrefour à aménager

Le carrefour entre la future voie de desserte du site et la Route du Mont-Blanc sera aménagé de manière à sécuriser l'accès en assurant une visibilité suffisante.

Traitement paysager et espaces libres



Bande paysagère à conserver au contact des constructions existantes au Sud.



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions, les habitations existantes, et les équipements adjacents.

Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP Sectorielle n°8 / Route de la Fougonne

Constats

Ce secteur bâti bénéficie d'un fort potentiel de densification. Il se situe au plus près des aménités du centre-bourg (équipements, services et commerces de proximité), et au contact d'un secteur dense de logements collectifs.

La légère déclivité est à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. La densité devra être adaptée à sa localisation centrale. Une graduation des hauteurs sera à considérer afin de limiter l'impact sur le paysage et de conserver l'insertion du projet à son environnement bâti.

Superficie : 1,69 ha

Densité globale ciblée : +/- 45 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 77 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale.

Objectifs

- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Assurer une densification adaptée
- Conforter le maillage modes actifs
- Aménager des espaces verts collectifs de qualité

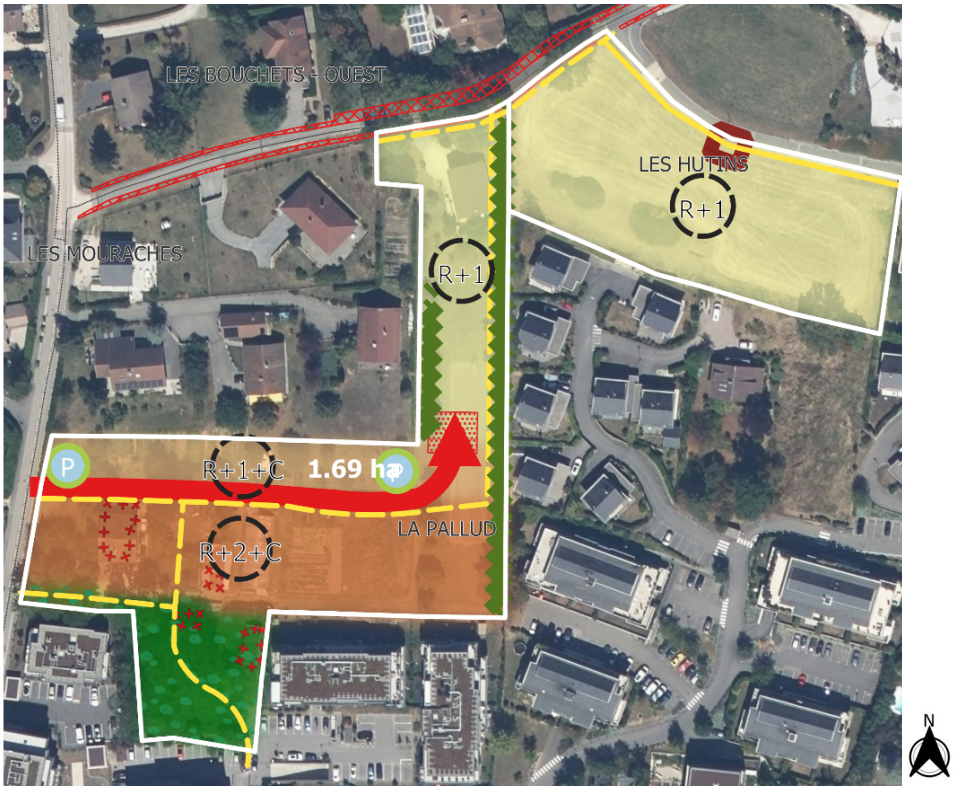
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

L'urbanisation de ce secteur pourra comporter plusieurs tranches.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUc.

Programmation

Habitat collectif

R+2+C

L'habitat collectif sera privilégié en partie Sud du périmètre, afin d'assurer une insertion plus harmonieuse avec les constructions existantes, tout en permettant la densification du secteur. Environ 60 logements collectifs sont attendus.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+2+Combles ou Attiques.

Habitat de type intermédiaire

R+1+C

Environ 8 logements intermédiaires seront prévus à l'interface avec le secteur d'habitat collectif.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+Combles.

Habitat individuel

R+1

Sur le foncier non bâti en partie Nord, l'habitat individuel sera privilégié, de sorte à conserver la cohérence du tissu bâti. Environ 9 logements individuels seront attendus.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur de R+1.

Bâtiment pouvant être démoli

La démolition des bâtiments sera à privilégier pour permettre la requalification du secteur.

Accessibilité et déplacements

Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis la Route de la Fougonne, pour un accès à la partie Ouest du site.

Principe d'accès

Un accès sera prévu sur le Chemin des Coquelicots pour un accès aux maisons individuelles au Nord du tènement.

Parking paysager

Des aires de stationnement seront prévues au sein du site. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Aire de retournement pour les véhicules

Un espace de retournement sera à aménager au cœur du site pour faciliter la circulation interne des véhicules.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Cheminement modes actifs existant

Le cheminement existant le long du Chemin des Coquelicots devra être conservé.

Cheminement modes actifs à créer

Le maillage piéton sera à compléter afin d'assurer la perméabilité du site pour les modes actifs depuis les différents points d'entrée. Il permettra de relier le Chemin des Coquelicots, la Route de la Fougonne, et la Route des Écoles.

Traitement paysager et espaces libres

Haie et alignement d'arbres à maintenir.

La conservation des haies et des arbres est souhaitée, pour maintenir une interface paysagère entre les nouvelles constructions et les habitations existantes.

Espace collectif récréatif à créer

Un espace collectif sera aménagé au Sud du site, au contact des secteurs d'habitat collectif existants et futurs. Il s'agira d'un espace de rencontre pour les usagers, contribuant à la qualité de vie du quartier, permettant son rafraichissement et accompagnant le maillage piéton au cœur du projet.Cet espace planté privilégiera les essences indigènes et pourra être support de noues paysagères pour le recueil des eaux pluviales.

Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée en prolongement de cet espace collectif. Elle sera le support de liaisons en mode actif.

OAP Sectorielle n°9 / Route de Monthoux Sud

Constats

Ce secteur s'implante le long de la Route de Monthoux, à proximité de la Route de Taninges. Cet espace libre, facilement accessible, en fait un secteur propice à un développement résidentiel modéré.

La potentielle présence d'une zone humide est suspectée en fond de parcelle, devant faire l'objet d'une étude au préalable pour une urbanisation adéquate aux enjeux environnementaux.

Superficie : 0,42 ha

Densité globale ciblée : +/- 30 logements/ha

Nombre de logements ciblé : 12 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale

Objectifs

- Développer l'offre en logement social
- Assurer une densification adaptée

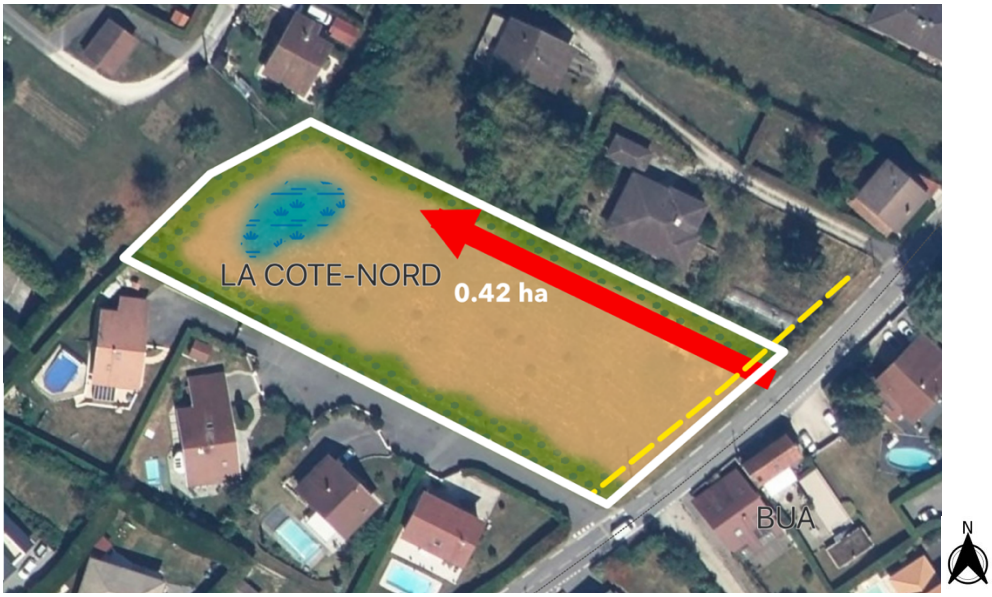
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Une étude sera à réaliser au préalable de l'ouverture à l'urbanisation afin de vérifier la présence d'une potentielle zone humide sur le site.

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUd.

L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble en une tranche.

Programmation

Habitat intermédiaire

Les logements seront prévus sous forme d'habitat intermédiaire sur l'ensemble du périmètre. Environ 12 logements sont attendus, pour une densité de l'ordre de 30 logements/ha.

Accessibilité et déplacements

Desserte principale à créer

Une voie de desserte sera réalisée depuis la Route de Monthoux, pour un accès unique au secteur.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera réalisé le long de la Route de Monthoux.

Traitement paysager et espaces libres

Présence de zone humide à vérifier, comme condition à l'urbanisation du secteur afin de ne pas fragiliser les milieux naturels sensibles. Si la présence de zone humide est confirmée par les analyses pédologiques, le porteur de projet devra mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser).

Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP SECTORIELLE N°10 / ROUTE DE TANINGES

Constats

Ce secteur s'implante le long de la Route de Taninges et au contact du groupe scolaire Françoise Dolto, ce qui en fait un secteur préférentiel pour le développement de l'habitat dense.

Par sa localisation, ce site vise à accueillir une mixité de fonctions, et à une mise en cohérence des différentes composantes : secteur d'équipement, accessibilité par les modes motorisés et les transports collectifs (transport en commun en site propre en cours de travaux), aménagements dédiés aux modes actifs (cheminements piétons, voie verte), confortement résidentiel.

L'aménagement du secteur doit également intégrer les aménités paysagères en tenant compte du cours d'eau existant, un élément à valoriser pour accompagner les déplacements en mode actif et améliorer le cadre de vie des habitants.

Superficie : 1,93 ha

Densité globale ciblée : +/- 120 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 230 logements collectifs

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale.

Objectifs

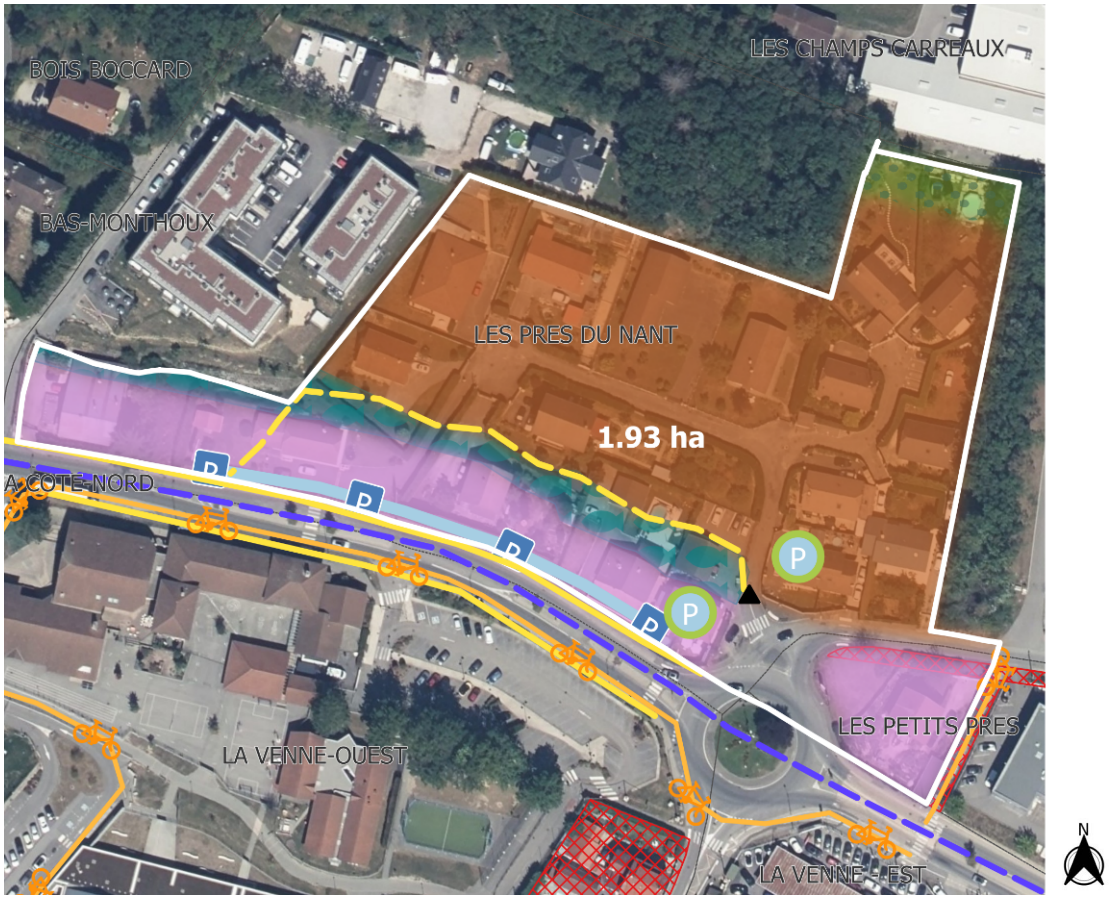
- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Assurer une densification adaptée
- Conforter le maillage modes actifs et favoriser l'intermodalité
- Renforcer la mixité fonctionnelle par le développement de rez-de-chaussée commerciaux

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUa.

Programmation

Habitat collectif de type R+3+Combles ou attiques

Habitat de type collectif attendu sur l'ensemble du périmètre. Une forte densité est attendue sur ce secteur, avec une densité de l'ordre de 120 logt/ha.

Le projet pourra développer des rez-de-chaussée à vocation commerciale, de services ou d'équipements d'intérêt collectif le long de la Route de Taninges, surmonté par des logements collectifs en R+3+Combles ou attiques

Accessibilité et déplacements

Principe d'accès

L'accès au secteur résidentiel sera prévu depuis l'impasse de la Chêneraie. La desserte de l'opération devra s'effectuer depuis le giratoire existant.

Parking paysager à créer

Des espaces de stationnement seront aménagés à l'entrée du site, notamment une aire

sera dédiée aux stationnements affectés aux commerces et services. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement paysager qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.



Bande de stationnement à aménager le long de la Route de Taninges pour faciliter l'accès aux commerces et services, et permettre un stationnement courte durée.

Ligne TCSP à créer sur la Route de Taninges à prendre en compte dans l'organisation du projet.

Cheminement modes actifs existant

Les cheminements existants de part et d'autre de la Route de Taninges, seront conservés, veillant à la sécurisation des modes actifs et l'accès à la future offre de proximité.

Cheminement modes actifs à créer le long du cours d'eau.

Un cheminement en mode actif sera réalisé le long du cours d'eau pour compléter le maillage et constituera une alternative de parcours à l'écart de la route départementale.



Voie verte existante à conserver

Traitement paysager et espaces libres



La renaturation du cours d'eau est à prévoir afin de renforcer la qualité paysagère du site et assurer le maintien des milieux naturels. Un recul de 10 m non construit devra être maintenu. Ce recul doit être travaillé comme une composante paysagère du quartier.



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée sur la frange Nord du site, afin d'assurer une interface qualitative et suffisante entre les futures constructions et les activités adjacentes.

Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP Sectorielle n°11 / Route de Hauteville

Constats

Ce secteur s'implante le long de la Route de Hauteville, à proximité d'opérations récentes d'habitat collectif. Cet espace libre dispose donc d'un potentiel de densification du secteur. Au regard de son environnement bâti, une densité moyenne à forte pourra être recherchée, tout en tenant compte de la légère déclivité du site et de l'insertion des constructions dans la pente.

Superficie : 0,71 ha

Densité globale ciblée : +/- 90 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 65 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale.

Objectifs

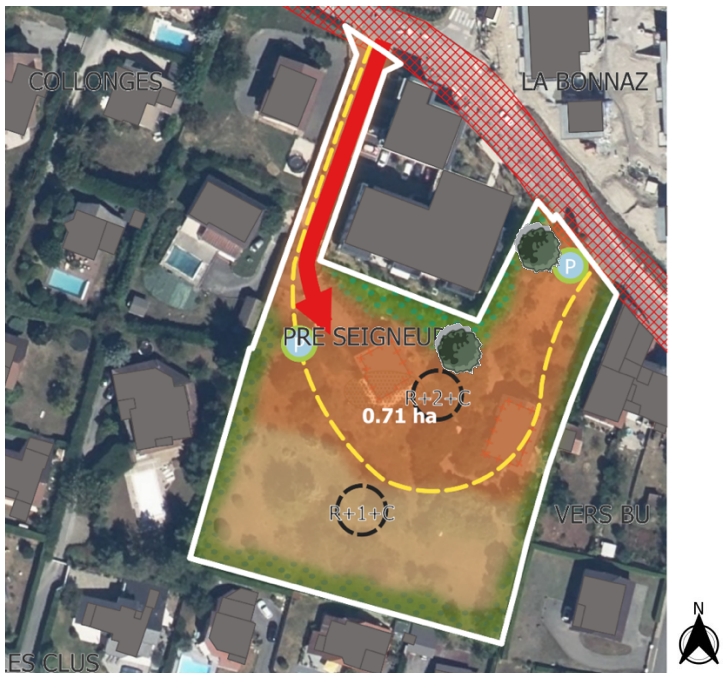
- Accompagner la densification à proximité du centre-bourg
- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logements sociaux
- Assurer une densification adaptée
- Conforter le maillage modes actifs

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



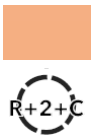
Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUb2.

L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation



Habitat collectif

Les constructions devront privilégier l'habitat collectif sur la partie Nord du périmètre, le long de la Route de Hauteville.

La hauteur du bâti ne devra pas dépasser le R+2+Combles ou Attiques.



Habitat intermédiaire de type R+1+Combles.

Au Sud, les logements seront prévus sous forme d'habitat intermédiaire pour une harmonisation des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

L'épannelage progressif des constructions sera attendu.



Espace collectif

L'aménagement d'un espace collectif ouvert au public en cœur d'opération est souhaité. Il s'agira d'un espace de rencontre pour les habitants du secteur et les usagers empruntant le cheminement piéton.



Bâtiment pouvant être démoli

La démolition du bâtiment existant au cœur du site sera à privilégier pour permettre la requalification du secteur.

Accessibilité et déplacements



Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis la Route de Hauteville.

La création de l'entrée et de la sortie tiendra compte de l'emplacement réservé pour élargissement de la route d'Hauteville.



Parking paysager

Des espaces de stationnement seront prévus au sein du site. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement en mode actif sera créé au sein du site, avec un bouclage permettant de relier les deux points d'entrée depuis la Route de Hauteville.

Traitement paysager et espaces libres



Arbre existant à préserver

La présence d'arbres contribue à la qualité paysagère du site. La préservation des arbres existants sera recherchée autant que possible.



Bande paysagère à conserver

L'interface paysagère avec le bâti existant au Nord du site sera conservée.



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée sur le pourtour du site, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP Sectorielle n°12 / Allee des Écureuils

Constats

Ce tènement libre, au sud de la Route de Hauteville, constitue un potentiel de densification à proximité d'un axe structurant. De même que l'OAP Route de Hauteville, ce site s'implante dans un tissu dense, et son urbanisation est à considérer afin de poursuivre le confortement résidentiel du secteur.

La légère déclivité du site sera à considérer dans l'implantation des constructions.

Superficie : 0,27 ha

Densité globale ciblée : +/- 75 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 20 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale.

Objectifs

- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Assurer une densification adaptée
- Compléter le maillage par les modes actifs

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUb2.

L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation



Habitat collectif





Habitat de type collectif attendu sur l'ensemble du tènement. La graduation des hauteurs du Nord au Sud du site, ainsi que l'épannelage progressif des constructions seront attendus pour une meilleure insertion du projet au tissu urbain existant.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+Combles ou Attiques au Nord du site, et de R+1+Combles au Sud.



Emplacement réservé

La conception du projet devra tenir compte de la présence d'un emplacement réservé en limite Nord de l'OAP.

Accessibilité et déplacements



Principe d'accès

La desserte du site sera réalisée sur l'Allée des Ecureuils. Cet accès devra être positionné en partie Nord de la rue, au plus près du carrefour avec la route d'Hauteville.



Parking paysager

Une aire de stationnement sera prévue au sein du site. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera créé en bordure du site, le long de l'Allée des Ecureuils et de la Route de Hauteville.

Traitement paysager et espaces libres



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP Sectorielle n°13 / Impasse du Soladret

Constats

Ce secteur partiellement bâti dispose d'un potentiel de densification, en cohérence avec le tissu urbanisé dans lequel il s'insère. Il se situe à proximité du groupe scolaire Le Petit Prince, ce qui en fait un secteur préférentiel de développement, qui devra être accompagné par le développement des aménagements piétons.

Superficie : 0,44 ha

Densité globale cible : 30 à 50 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 14 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale

Objectifs

- Assurer une densification adaptée
- Compléter le maillage par les modes actifs

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUc.

Programmation

Habitat de type intermédiaire

Les logements seront prévus sous forme d'habitat intermédiaire sur l'ensemble du périmètre d'OAP.

Les volumes bâtis ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+Combles.

La démolition de l'annexe existante à l'entrée du site sera à privilégier pour permettre la requalification du secteur.

Une aire de présentation des déchets sera à aménager au sein du site. Cet aménagement permettra de faciliter la collecte des déchets avec un accès depuis la voie privée ouverte à la circulation du quartier.

Accessibilité et déplacements

Desserte existante

Voie de desserte existante du quartier à utiliser pour desservir l'OAP

L'accès au site s'effectuera depuis l'impasse du Soladret. Les tranches d'urbanisation de l'OAP pourront se desservir directement sur l'impasse du Soladret.

Voie de desserte interne

Une voie de desserte interne du secteur sera créée à partir de l'accès existant menant aux habitations voisines. Cette voie de desserte interne sera traitée en zone apaisée à 20 km/h.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera créé le long de la voie de desserte existante. Il devra relier l'Impasse du Soladret au Chemin des Azalées.

Traitement paysager et espaces libres

Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

OAP SECTORIELLE N°14 / VERNAN

Constats

Situé en limite communale, au contact d'Annemasse, le secteur de Vernan est un site propice au développement résidentiel. Il se situe au contact d'un axe structurant et d'un secteur d'habitat collectif dense.

Pour autant, des contraintes sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur : une topographie relativement marquée, la présence d'un ruisseau en limite avec Annemasse, des enjeux paysagers, ainsi qu'une zone partiellement bâtie, vouée à être démolie pour permettre la densification du secteur.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de ces contraintes pour limiter les impacts sur les milieux naturels.

Superficie : 0,95 ha

Densité globale ciblée : +/- 90 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 90 logements

Mixité sociale : secteur soumis à mixité sociale.

Objectifs

- Diversifier les typologies de logements et compléter les parcours résidentiels
- Développer l'offre en logement social
- Assurer une densification adaptée
- Conforter le maillage modes actifs
- Aménager des espaces verts collectifs de qualité
- Sécuriser l'accès sur la Route de Bonneville

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUb2.

Programmation

Habitat collectif dense de type R+2+Combles ou Attiques

Les logements seront prévus sous forme d'habitat collectif sur l'ensemble du tènement. L'épannelage progressif des constructions sera attendu.

Les volumes bâtis ne devront pas excéder une hauteur de R+2+Combles ou Attiques.

Implantation des constructions dans la pente

Le bâti devra s'implanter dans la pente de sorte à épouser au mieux le terrain naturel. Les mouvements de terre trop importants seront évités.

Espace public

Un espace collectif ouvert au public sera créé et sera accessible depuis la voie principale.

Un traitement qualitatif de l'interface entre le secteur résidentiel et la Route de Bonneville est recherché, afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie.



Bâtiments pouvant être démoli

La démolition des bâtiments identifiés sera à privilégier pour permettre la requalification du secteur.

Accessibilité et déplacements



Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis la Route de Bonneville. Cet accès sera aménagé à sens unique pour les véhicules et débouchera sur l'impasse du Mont-Gosse.

Une circulation à double-sens pourra être prévue uniquement pour desservir le secteur d'habitat au Sud-Ouest du site depuis l'impasse du Mont-Gosse.



Carrefour à aménager

Le carrefour entre la future voie de desserte du site et la Route de Bonneville sera aménagé de manière à assurer une visibilité suffisante et réduire la vitesse des usagers.



Parking paysager

Des espaces de stationnement seront prévus au sein du site, à proximité des principaux secteurs d'habitat. L'utilisation de revêtements perméables, et un traitement qualitatif seront favorisés.

La position indiquée sur le schéma d'OAP est indicative.

Cheminement modes actifs à créer

Un cheminement piéton sera créé afin d'assurer la perméabilité du site pour les modes actifs depuis les différents accès au site. Il devra relier la Route de Bonneville à l'Impasse du Mont-Gosse.

Traitement paysager et espaces libres



Espace vert paysager à créer

L'aménagement paysager du secteur est souhaité afin de créer des espaces de transition entre les différents secteurs d'habitat et d'accompagner le maillage piéton. Cette coulée verte traversant le site favorisera le confortement de la trame verte en milieu urbanisé. Cette coulée verte doit être travaillée comme une composante paysagère du quartier.

Cet espace planté privilégiera les essences indigènes et pourra être support de noues paysagères pour le recueil des eaux pluviales.



Jardins partagés ou espace collectif à créer

Un espace collectif sera aménagé en cœur de site et constituera un espace de rencontre pour les usagers. Cet espace pourra également prendre la forme d'un jardin partagé.



Ruisseau à conserver en frange Ouest du site afin de renforcer la qualité paysagère et assurer le maintien des milieux naturels. Un recul inconstructible de 10 m sera conservé de toute construction.

OAP Sectorielle n°15 / Chemin des Pres fleuris Est

Constats

Ce secteur s'insère dans un tissu résidentiel principalement constitué de maisons individuelles, et au contact d'habitations nouvellement construites. Cette vaste dent creuse constitue une opportunité de permettre le développement résidentiel et ce de manière peu dense afin de conserver une cohérence entre le projet et l'environnement dans lequel il s'insère.

Superficie : 0,7 ha

Densité globale ciblée : 10 à 15 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 10 logements

Pas de contrainte de mixité sociale.

Objectifs

- Assurer une densification adaptée
- Implanter les constructions nouvelles en tenant compte du contexte résidentiel et des vis-à-vis

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUdm.

Programmation

Habitat individuel

Logements de type individuel souhaités sur l'ensemble du tènement.

Accessibilité et déplacements



Desserte principale à créer

Une voie de desserte principale sera réalisée depuis le Chemin des Prés Fleuris.

Traitement paysager et espaces libres



Principe de transition paysagère

Une bande paysagère sera créée le long du chemin des Prés Fleuris, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et le chemin ouvert à la circulation publique. Il s'agira de prévoir un traitement paysager qualitatif composé de plantations d'arbres et arbustes permettant l'insertion des projets dans l'environnement bâti. Les essences indigènes seront privilégiées.

OAP Sectorielle n°16 / Chemin des Pres fleuris Ouest

Constats

Ce secteur s'insère dans un tissu résidentiel principalement constitué de maisons individuelles, et au contact d'un secteur boisé à préserver dans le cadre de la trame verte urbaine. Cette vaste dent creuse constitue une opportunité de permettre le développement résidentiel et ce de manière peu dense afin de conserver une cohérence entre le projet et l'environnement dans lequel il s'insère.

Superficie : 0,51 ha

Densité globale ciblée : 10 à 15 logements/ha

Nombre de logements ciblé : +/- 7 logements

Pas de contrainte de mixité sociale.

Objectifs

- Assurer une densification adaptée
- Implanter les constructions nouvelles en tenant compte du contexte résidentiel et des vis-à-vis

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

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

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Prescriptions générales

La règle applicable est celle de la zone 1AUdm.

Programmation

Habitat individuel

Logements de type individuel souhaités sur l'ensemble du tènement.

Accessibilité et déplacements

Accès à créer

Un seul accès à l'opération sera réalisé depuis le Chemin des Prés fleuris.

Traitement paysager et espaces libres



Principe de transition paysagère

Une bande paysagère sera créée le long du chemin des Prés Fleuris, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et le chemin ouvert à la circulation publique. Il s'agira de prévoir un traitement paysager qualitatif composé de plantations d'arbres et arbustes permettant l'insertion des projets dans l'environnement bâti. Les essences indigènes seront privilégiées.



Bande paysagère à créer

Une bande paysagère sera créée sur le pourtour du tènement, afin d'assurer une interface qualitative entre les futures constructions et les habitations existantes ainsi qu'avec le secteur boisé voisin. Les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, et les essences indigènes seront privilégiées.

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

1. Rappel du contexte

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

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

- Les capacités des réseaux ;
- Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones pour respecter le rythme défini par la loi Climat et Résilience (2031) et par le SCoT ;
- 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 échéancier 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.

2. Conditions d'aménagement

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les prescriptions pour chaque OAP). Dans ce cas, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP ou sa quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en œuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues. Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Il est possible de réaliser l'urbanisation d'un secteur par phase pour lisser la production de logements dans le temps.

Lorsque les OAP concernent des terrains classés en zone U, l'urbanisation peut être effectuée au coup par coup, sous réserve de la compatibilité des intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

On entend par ouverture à l'urbanisation la délivrance d'un permis d'aménager (PA) ou d'un permis de construire groupé.

On entend par réalisation des logements que la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ait été déposée en mairie.

Voiries et réseaux :

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Si un ou des réseau(x) doivent être renforcés, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après confortement dudit réseau.

Foncier :

La maîtrise foncière par la commune ou une collectivité et la dureté foncière en cas de foncier privé seront examinés comme critère de phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Capacité des équipements :

La capacité des équipements communaux ou intercommunaux, tels que les écoles et les équipements d'accueil de la petite enfance guideront le choix du calendrier, ainsi que la capacité des unités de traitements des eaux usées, la capacité du réseau d'eau potable et de la ressource en eau, la capacité du réseau électrique ainsi que la suffisance des points d'apport volontaire pour la gestion des déchets.

4. Phasage des OAP

Cet échéancier des zones 1AU a été déterminé selon plusieurs « priorités » possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 12 ans) :

- **Priorité 1 : Le court terme**, pouvant se situer à compter de l'approbation du PLU et concerne les secteurs pour lesquels des projets sont déjà connus ou pour lesquels la commune souhaite permettre rapidement la réalisation du fait de leur localisation stratégique.
- **Priorité 2 : Le moyen terme**, pouvant se situer 3 ans après l'approbation du PLU.
- **Priorité 3 : Le long terme**, pouvant se situer 6 ans après l'approbation du PLU ; ces secteurs sont moins stratégiques dans le développement de Vétraz-Monthoux et l'inscription en long terme permet de lisser la production de logements dans le temps (soit après 2032).

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

Nom de l'OAP	Zonage	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
OAP sectorielle n°1 / Les Tilleuls	**Ua**	**Non soumises à échéancier**		
OAP sectorielle n°2 / Chemin de l'Eglise	**1AUc**	**X**		
OAP sectorielle n°3 / Chemin des Carrés	**1AUc**	**X**		
OAP sectorielle n°4 / Chemin des Vignes	**1AUd**			**X**
OAP sectorielle n°5 / Chemin du Belvédère	**Udm**	**Non soumises à échéancier**		
OAP sectorielle n°6 / Collonges	**Uc**	**Non soumises à échéancier**		
OAP sectorielle n°7 / Corbaix	**1AUd**			**X**
OAP sectorielle n°8 / Route de la Fougonne	**1AUc**		**X**	
OAP sectorielle n°9 / Route de Monthoux Sud	**1AUd**			**X**
OAP sectorielle n°10 / Route de Taninges	**1AUa**			**X**
OAP sectorielle n°11 / Route d'Hauteville	**1AUb2**		**X**	
OAP sectorielle n°12 / Allée des Écureuils	**1AUb2**	**X**		
OAP sectorielle n°13 / Soladret	**1AUc**		**X**	
OAP sectorielle n°14 / Vernan	**1AUb2**			**X**
OAP sectorielle n°15 / Chemin des Prés Fleuris Est	**1AUdm**			**X**
OAP sectorielle n°16 / Chemin des Prés Fleuris Ouest	**1AUdm**			**X**