

D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

BONNEVILLE

M O D I F I C A T I O N N ° 3 D U P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation "sectorielles"

5.2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation "transversale"

Territoires
— **demain**

Certifié conforme par le Maire, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2023, approuvant la modification n°3 du PLU de Bonneville,

Le Maire

Stéphane VALLI

Selon les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions (...) portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent :

- "*définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*".
- "*porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*".

SUR LE FOND ...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

SUR LE CONTENU ...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU. Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

SUR LA FORME ...

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de Bonneville distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU):

▪ Les OAP dites "sectorielles" (pièce n°5-1) :

Relatives aux secteurs U urbanisés ainsi qu'aux secteurs 1AU d'urbanisation future. Elles ont été élaborées en tenant compte des objectifs d'évolution démographique et de consommation de l'espace, constituant ainsi un outil de programmation du développement de l'habitat, des espaces publics, des équipements et des activités économiques.

Chaque secteur soumis à OAP "sectorielle" (identifié au plan de zonage) fait l'objet en outre de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement.

▪ L'OAP dite "transversale" (pièce n°5-2) :

Relative à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION "SECTORIELLES"**

PIECE N°5-1

Affirmer Bonneville comme centralité de référence de la Communauté de Communes Faucigny-Glières, de son bassin de vie, mais avant tout comme un "pôle de vie" de qualité pour ses habitants constitue l'orientation générale voulue pour Bonneville, qui sous-tendent elles-mêmes de :

En matière d'habitat et d'équipements :

- Accueillir les nouvelles populations préférentiellement au centre-ville et ses abords,
- Poursuivre la diversification du parc de logements pour maintenir un équilibre social et générationnel de la population, et répondre à ses attentes en matière de qualité de l'habitat.
- Développer et rénover l'armature des espaces publics et collectifs et conforter l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif.
- Poursuivre la valorisation de l'armature des espaces publics du centre-ville et ses abords en faveur du développement des "modes actifs" et conforter progressivement les liaisons avec les différents quartiers.
- Rechercher, au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, une qualité urbaine et environnementale.

En matière de développement économique :

- Garantir la mise en œuvre progressive des projets d'extension des zones d'activités économiques définis au SCOT Faucigny-Glières, afin de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la CCFG.

Suivant cette logique, les études sectorielles réalisées dans le cadre du PLU ont permis de mettre en évidence les secteurs :

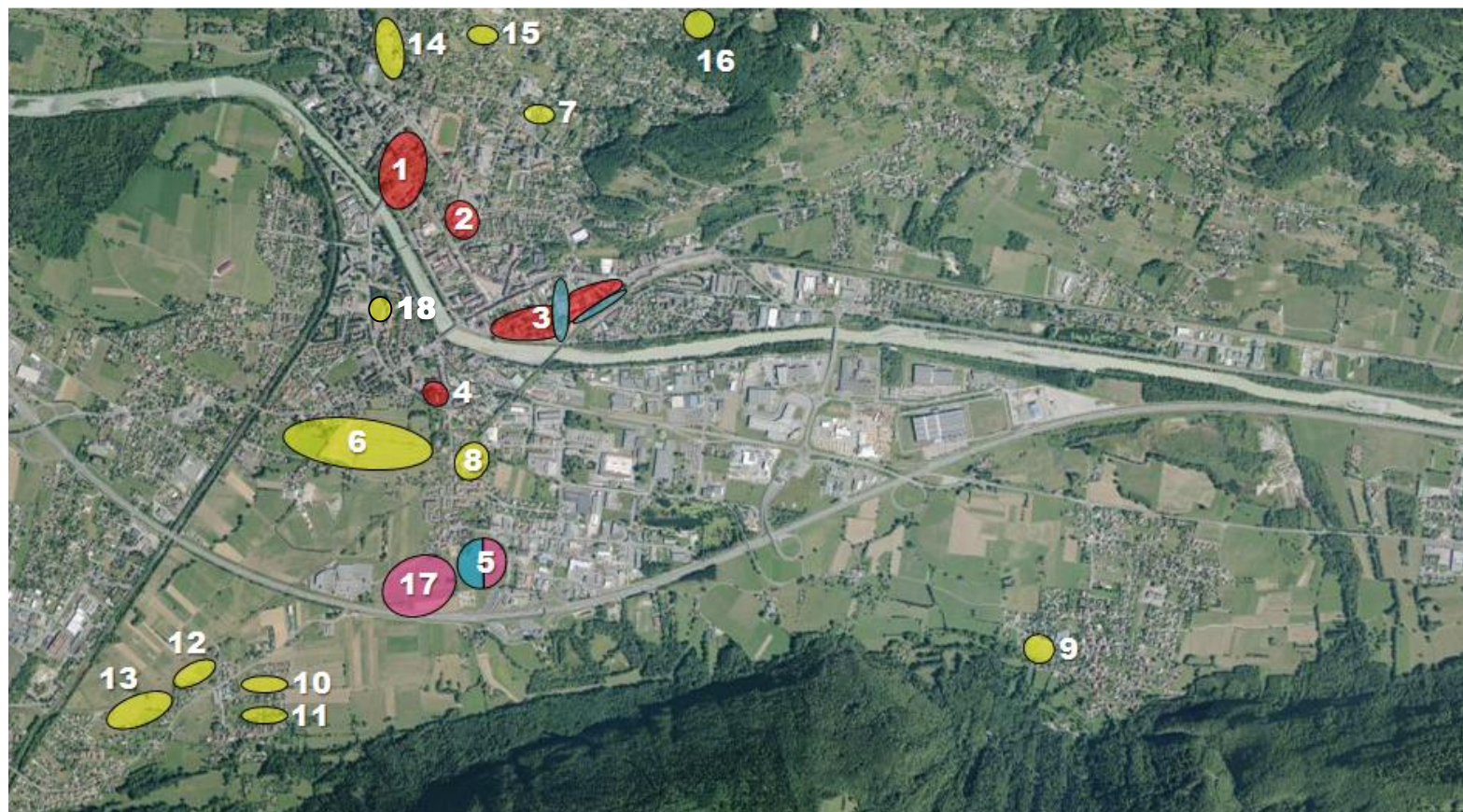
- nécessitant un renouvellement urbain (UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4),
- permettant le développement des espaces et équipements publics (UE-oap3, UE-oap5),
- peu nombreux, aux abords du centre-ville, admettant un développement de l'urbanisation (1AUH2c-aop6, 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8, 1AUH1-oap18),
- propices à un confortement des hameaux de Dessy et Thuet ainsi que du Côteau résidentiel de Saint-Etienne/L'Epargny (1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AHUp-oap14, 1AUHp-oap15, 1AUHp-oap16),
- indispensables au maintien de la dynamique économique à l'échelle communale et communautaire (1AUX-oap5, 1AUX-oap17)...

... nécessitant la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui apporteront une réponse aux objectifs :

- de densification, confortement et structuration des principaux pôles urbanisés de la commune,
- d'accueil des populations futures dans des conditions d'habitat plus diversifiées, en typologie (collectif, intermédiaire, individuel groupé) et en mode (accession et locatif aidé),
- de développement de l'armature des espaces publics et collectifs, y compris fonctionnels,
- de développement économique...

... Le tout dans une préoccupation plus affirmée en termes de qualité environnementale et paysagère des futures opérations, de pénétration de la nature en ville, ainsi que d'économie et d'optimisation de l'usage de l'espace.

Localisation des secteurs concernés par une OAP



- Secteurs de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat
- Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat
- Secteurs à vocation d'équipements/espaces publics
- Secteurs à vocation d'activités économiques

OAP n°1 - AVENUE DE GENEVE

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier progressivement le secteur, en proposant un mode d'urbanisation optimisant l'usage de l'espace, structurant l'armature urbaine et permettant le développement de la nature en ville.

Poursuivre la revalorisation de l'entrée Ouest du centre-ville par une gestion des rapports espace public / espaces privés, plus urbaine et de qualité.

Renforcer le lien avec les quartiers environnants au travers du renforcement de l'armature des espaces publics et collectifs, ainsi que le maillage d'une trame viaire et modes « doux ».

Rechercher des alternatives au déplacement automobile par l'accueil de populations au centre-ville et en privilégiant les circulations « douces » à travers un maillage piéton/cycle renforcé.

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du secteur, par le développement :

- de l'activité commerciale et des services, principalement en bordure de l'Avenue de Genève, par leur implantation en rez-de-chaussée des nouvelles constructions,
- des équipements publics et collectifs,
- de l'habitat en centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Afin de prendre en compte les différentes composantes du site, il est divisé en trois secteurs opérationnels :

- Le secteur S1 au Nord-Ouest,
- Le secteur S2 au Nord-Est,
- Le secteur S3 au Sud.

Accès et desserte :

Le positionnement des accès doit être réfléchi en tenant compte des impératifs de sécurité.

Deux accès, à positionner et aménager, sont autorisés depuis l'Avenue de Staufen :

- un premier accès permettant de desservir le secteur opérationnel S1,
- un deuxième accès permettant de desservir le secteur opérationnel S2.

Un accès secondaire, à positionner et aménager, est autorisé depuis la rue du Manet, pour la desserte du secteur opérationnel S2.

En cas d'extension de l'activité commerciale existante située dans le secteur S1, l'accès existant en prise depuis l'Avenue de Genève peut être maintenu.

A partir de ces accès, les voies internes privées mixtes (piéton/automobile), à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, doivent permettre de desservir les stationnements souterrains et de surface des secteurs considérés.

L'accès au secteur opérationnel S3 doit se faire tel qu'indiqué au schéma opposable, depuis le Quai d'Arve.

A partir de cet accès, une voie interne doit desservir les stationnements souterrains et de surface des constructions.

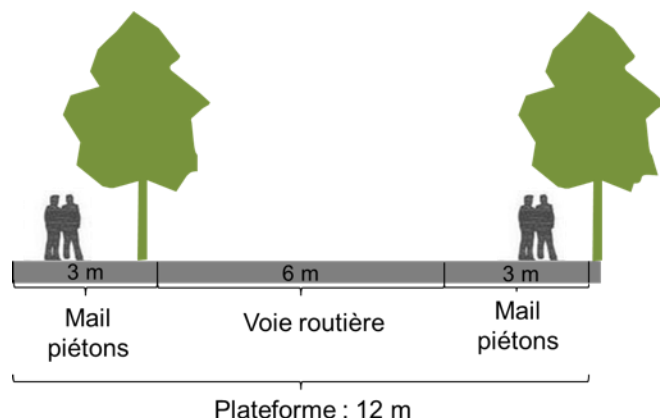
Un maillage piéton/cycle dense doit être réfléchi, en accompagnement des voies de desserte interne des secteurs opérationnels, mais également, à positionner et aménager selon les impératifs du projet :

- au sein du secteur opérationnel S2, pour permettre de lier l'Avenue de Staufen et l'Avenue de Genève,
- au sein du secteur opérationnel S3, pour permettre de lier l'Avenue de Genève et le cheminement piéton existant en bordure de l'Arve.

Aux abords de l'Avenue de Genève, jusqu'à l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord :

- deux mails piétonniers plantés doivent être positionnés et aménagés, en bordure des secteurs S1 et S2 d'une part et en bordure du secteur S3 d'autre part.
- Les arbres existants en bordure de l'Avenue de Genève doivent, dans la mesure du possible, être conservés, et les aménagements réalisés en conséquence.

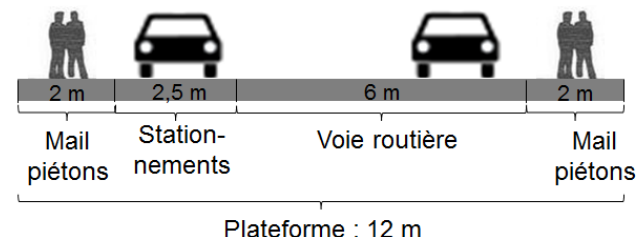
Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, jusqu'au niveau de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.



Aux abords de l'Avenue de Genève, après l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord :

- Les linéaires piétonniers doivent être prolongés en direction du centre-ville.

Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, après l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.



Forme urbaine :

Afin de renforcer « l'urbanité » du quartier et de veiller à la bonne insertion du programme de constructions dans l'environnement bâti :

Dans les secteurs opérationnels S1 et S2 :

- le long de l'Avenue de Genève, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer par leur implantation et le traitement de leur façade à la constitution d'un front bâti de qualité, sans obligation d'un ordonnancement en continuité. L'aménagement de locaux à vocation commerciale et/ou de service est attendu en rez-de-chaussée des constructions.
- le long de l'Avenue de Staufen, des percées visuelles ménagées par la discontinuité du bâti doivent permettre de dégager des vues, notamment vers les espaces ouverts du cœur des secteurs.

Dans le secteur S2, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de permettre la réalisation de la voie publique nouvelle, dont l'aménagement projeté fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Dans le secteur S3, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer par leur implantation et le traitement de leur façade à la constitution d'îlots bâtis, en appui sur l'Avenue de Genève, les Quais d'Arve (en parties Est et Sud du secteur) et la Rue Antoine de St Exupéry.

Elles peuvent être implantées sans obligation d'un ordonnancement en continuité, mais en « arche » de part et d'autre de la voie de desserte interne, permettant de dégager des espaces libres paysagés au cœur des îlots.

En cas de sous-sols en exhaussement, leur traitement doit privilégier un effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades), et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé.

Le gabarit des constructions ne peut excéder :

- RDC+3+C/ATT dans les secteurs opérationnels S1 et S2,
- RDC+4+C/ATT dans le secteur opérationnel S3.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible mais en priorité, contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Un espace public en profondeur de qualité type « placette », doit être positionné et aménagé de part et d'autre de l'Avenue de Genève et en vis-à-vis, permettant une « couture urbaine » des différents secteurs opérationnels (a) :

- il peut supporter des places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et services.
- dans le secteur S3, cet espace public est à prolonger jusqu'au Quai d'Arve sous la forme d'un espace vert planté.

L'aménagement des voies de desserte internes du secteur opérationnel S2 doit être réfléchi afin de concevoir un environnement planté support des modes « doux » contribuant au « verdissement » de la ville (b).

La réalisation d'un parc public est attendue à l'angle de la Rue du Manet et de l'Avenue de Genève, jusqu'à la nouvelle voie publique envisagée, venant accompagner les espaces publics générés par l'aménagement de l'éco quartier du Château (c).

L'aménagement des espaces privatifs des secteurs opérationnels doit être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables.

Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et étendre les surfaces de pleine terre, le stationnement des constructions doit, sauf contraintes techniques, être privilégié dans leurs volumes.

L'accès aux stationnements souterrains doit être réfléchi afin de limiter leur impact dans le paysage urbain et celui de l'automobile au sein des secteurs opérationnels.

Des espaces de stationnement extérieurs doivent être envisagés le long de l'Avenue de Genève, afin de faciliter l'accès aux activités commerciales et de services attendus.

Il est attendu l'aménagement d'aires de stationnement deux roues qui doivent être implantées et aménagées afin de prendre en compte l'accessibilité et le confort des usagers.

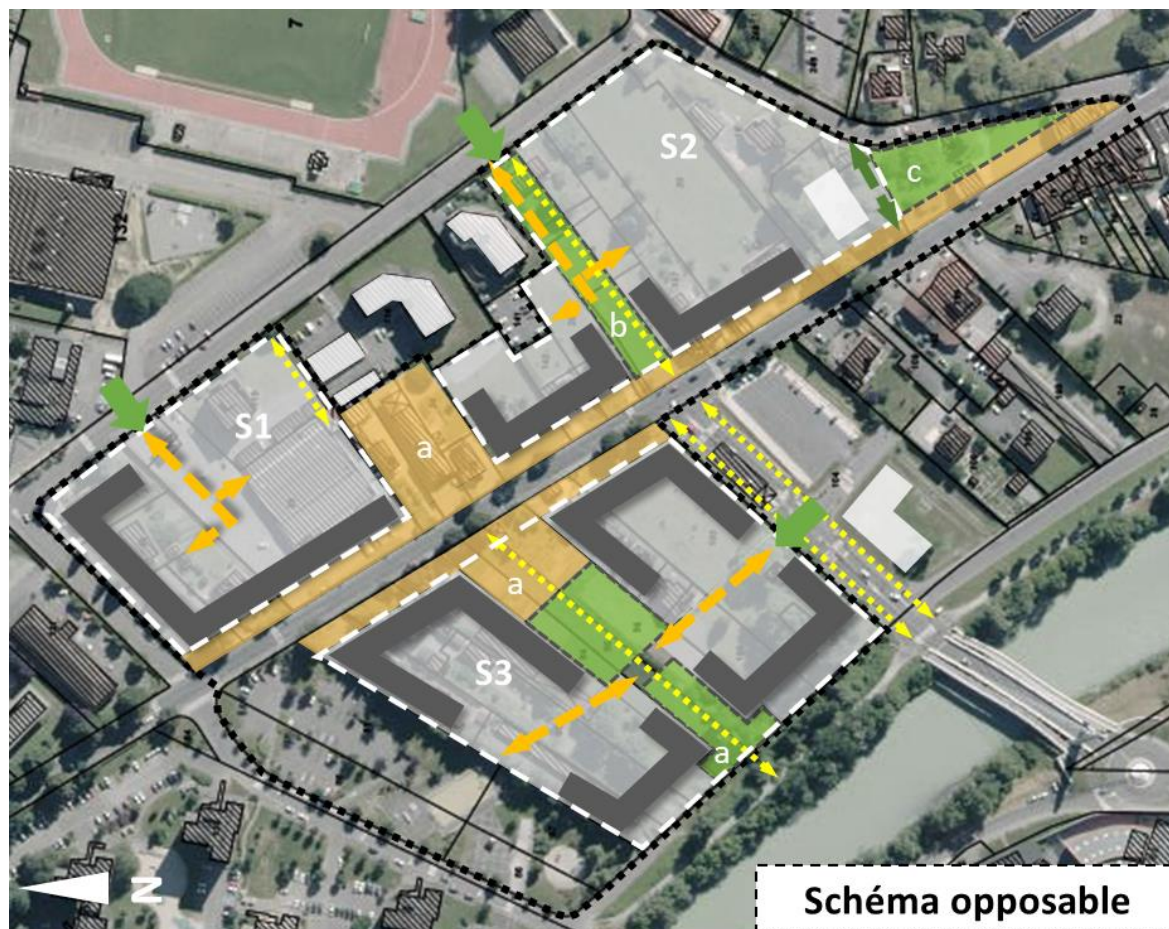
LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

Pour l'ensemble du périmètre de l'OAP, il est attendu la réalisation d'un minimum de 490 logements en mode collectif et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU, avec :

- dans le secteur S1, un minimum de 120 logements. Ce nombre minimum peut être inférieur en cas d'extension de l'activité commerciale préexistante, à condition que ladite activité conserve sa vocation initiale de service de proximité.
- dans le secteur S2, un minimum de 150 logements,
- dans le secteur S3, un minimum de 220 logements.

Pour l'ensemble des secteurs opérationnels, et prioritairement le long de l'Avenue de Genève, il est attendu la réalisation de locaux à destination d'activités commerciales ou de services.

SCHEMA OPPOSABLE



-  Périimètre de l'OAP
-  Périimètres des secteurs opérationnels
-  Principe d'ordonnement des constructions sans obligation de continuité bâtie
-  Espaces publics à positionner et aménager
-  Espaces verts publics à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Voie publique nouvelle
-  Principe de voies de desserte à positionner et à aménager
-  Principe d'accès aux secteurs à positionner et à aménager
-  Identification des composants de l'aménagement