

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 :

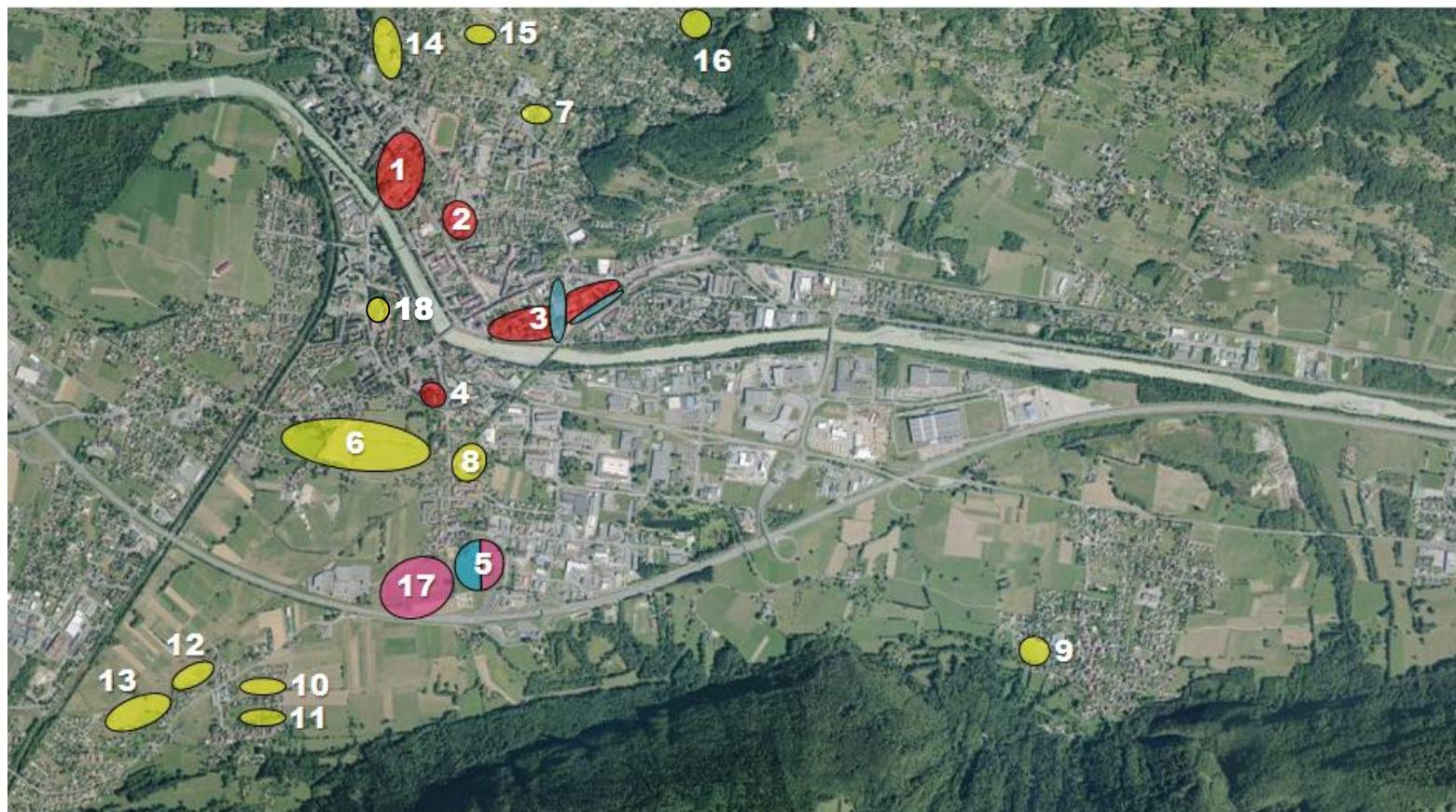
- nécessitant un renouvellement urbain (UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4),
- permettant le développement des espaces et équipements publics (UE-oap3, UE-oap5),
- peu nombreux, aux abords du centre-ville, admettant un développement de l'urbanisation (1AUH2c-aop6, 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8, 1AUH1-oap18),
- propices à un confortement des hameaux de Dessy et Thuet ainsi que du Côtéau 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.

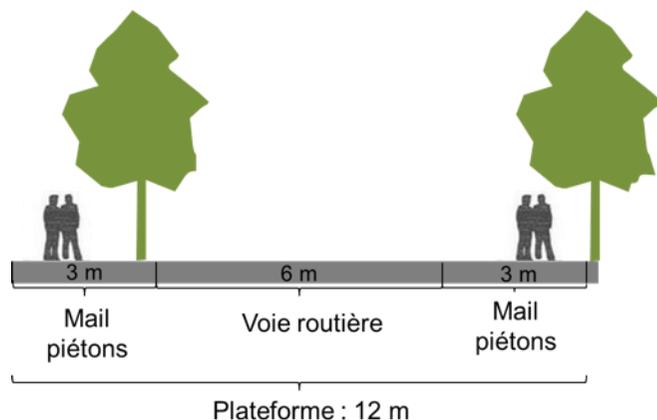
Un maillage piéton/cycle dense doit être réfléchi, en accompagnement des voies de desserte interne des secteurs opérationnels, mais également, à positionner et aménager selon les impératifs du projet :

- 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.

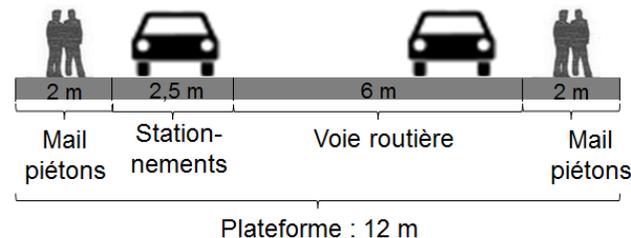
Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, jusqu'au niveau de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.



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.

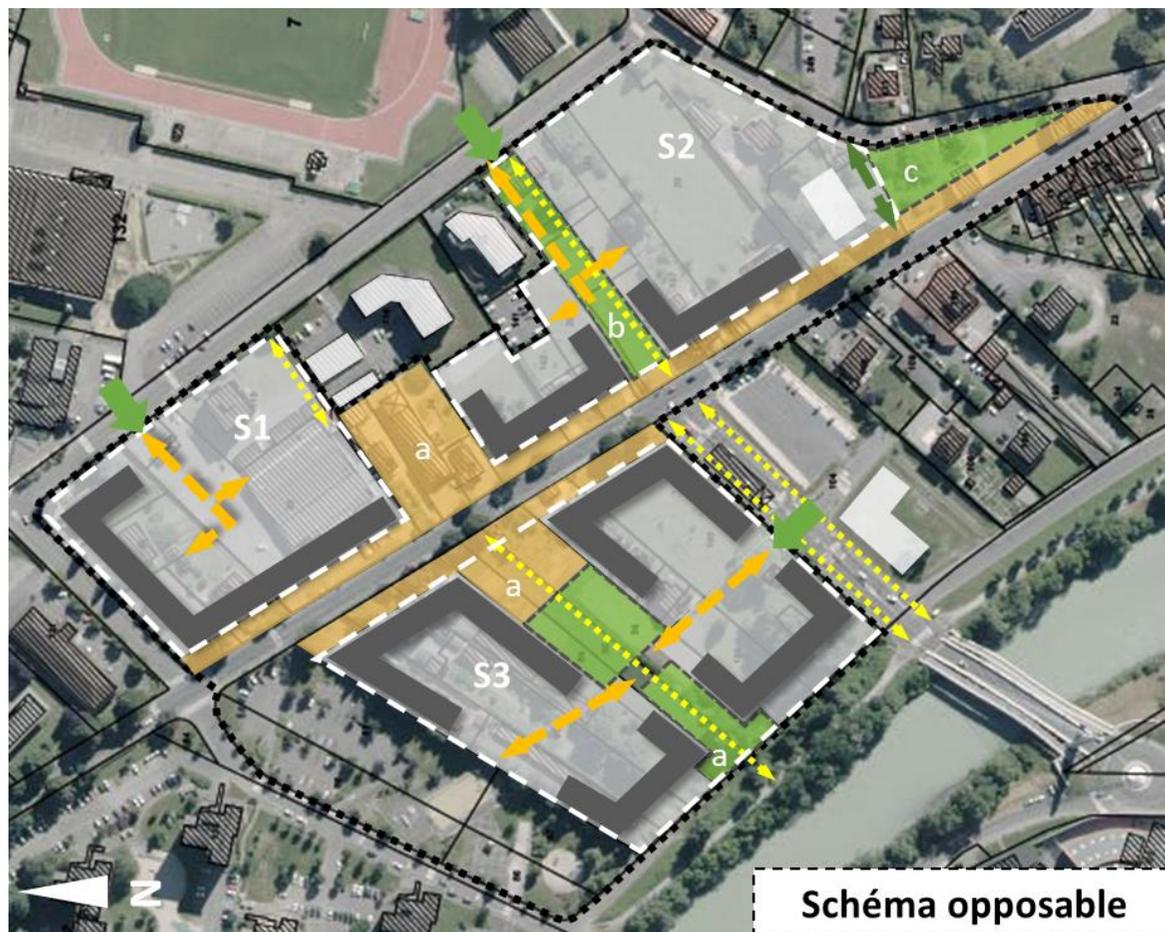
LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

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



	Périmètre de l'OAP
	Périmètres des secteurs opérationnels
	Principe d'ordonnancement 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

OAP n°2 – ECO QUARTIER DU CHATEAU

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier le secteur du Château en proposant un mode d'urbanisation qui :

- optimise l'usage de l'espace,
- structure ce secteur en entrée de l'hyper centre, et valorise les abords du Château,
- participe du renforcement de la mixité des fonctions du centre-ville,
- favorise le développement de la nature en ville,

Conforter le lien avec les quartiers environnants en participant à la reconstitution d'une ceinture verte et d'espaces publics autour du centre historique de Bonneville et au travers d'un maillage de circulations « douces » renforcé.

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

- de l'activité commerciale et des services,
- des équipements publics et collectifs,
- de l'habitat en centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

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

Afin de relier l'Avenue du Coteau et l'Avenue de Genève, une voie mixte (piéton/automobile) publique nouvelle doit être positionnée et aménagée en remplacement de la Rue Porte du Château.

Des accès sont à positionner et aménager à partir de la voie mixte à créer et depuis l'Avenue de Genève, la Rue du Manet et l'Avenue du Coteau.

A partir de ces accès, les voies internes privées à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, doivent permettre de desservir les stationnements souterrains et de surface.

Il est attendu la réalisation d'un maillage piétonnier dense, présentant une perméabilité importante, permettant de desservir l'ensemble des constructions, mais également de relier les quartiers environnants. Ainsi, les liaisons, à positionner et aménager selon les impératifs du projet, doivent permettre de quadriller le secteur d'Est en Ouest et du Nord au Sud, et de connecter les liaisons existantes aux abords du secteur.

Forme urbaine :

Afin de valoriser au mieux la configuration triangulaire du site et de veiller à la bonne insertion du programme de constructions dans l'environnement bâti, l'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à :

- constituer un épannelage progressif des constructions d'Est en Ouest,
- contribuer à la constitution d'un front bâti de qualité le long de l'Avenue de Genève,
- permettre de maintenir une ouverture visuelle sur le château depuis l'Avenue de Genève en partie Sud du secteur.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

En cas de plantations, elles doivent être composées en grande majorité d'essences locales tout en favorisant les espèces résistantes en contexte fortement contraint, afin de 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.

Une armature verte, généreuse, favorisant la pénétration de la nature en ville, est attendue en accompagnement de l'opération, avec :

- une noue paysagère centrale, traversant le secteur du Nord au Sud, d'une largeur suffisante pour générer une biodiversité, permettre une gestion « douce » des eaux pluviales et supporter les liaisons piétonnes,
- et cette noue s'ouvrant en partie Sud sur un parc qui peut également supporter des éléments de superstructure (type porche ou abris ouverts) et un bassin de rétention des eaux pluviales.

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.

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 de l'éco-quartier.

Des espaces de stationnement extérieurs peuvent être envisagés pour faciliter l'accès aux activités commerciales.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 120 logements en mode collectif et 40 logements en mode intermédiaire¹.

¹ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse,

SCHEMA OPPOSABLE



balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

OAP n°3 – LES ALLOBROGES

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier progressivement le quartier des Allobroges, 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.

Requalifier et structurer le Boulevard des Allobroges et la Rue de l'Industrie, par une gestion des rapports espace public / espaces privés, plus urbaine et de qualité.

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, notamment en direction de la gare et de l'Hôtel de Ville.

Développer l'espace public aux abords de l'Agora pour le stationnement et l'accueil des manifestations.

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

- de l'activité commerciale et des services principalement en bordure de la Rue Pertuiset et de l'Avenue de la Gare, 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,
- le secteur S2 au Sud-Ouest,
- et le secteur S3 à l'Est.

Accès et desserte :

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

Pour le secteur S1, un accès unique est à positionner et aménager à partir de l'Avenue du Bouchet.

Pour le secteur S2 :

- une voie de desserte interne du secteur est à positionner et aménager entre le Boulevard des Allobroges et la Rue de l'Industrie, en continuité de la voie existante entre le Quai Jean-Baptiste Rey et la Rue de l'Industrie, qui devra être requalifiée (a),
- les accès aux opérations de construction doivent être réfléchis principalement depuis la Rue de l'Industrie, dont la requalification est attendue.

Pour le secteur S3, les accès sont autorisés sur le Boulevard des Allobroges, la Rue du Giffre et la Rue du Canal.

A partir de ces accès, les voies internes privées, à positionner et aménager selon les besoins des opérations, doivent permettre de desservir les stationnements souterrains et de surface des secteurs considérés.

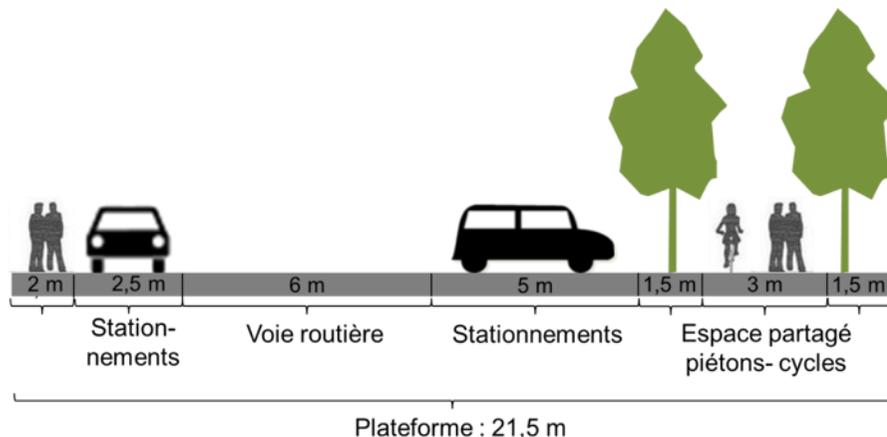
Il est attendu la réalisation d'un maillage piétonnier dense, présentant une perméabilité importante, permettant de desservir l'ensemble des constructions, mais également de relier les quartiers environnants :

- au sein du secteur opérationnel S1, pour permettre de lier la Rue Pertuiset et le Boulevard des Allobroges,
- au sein du secteur opérationnel S2, pour permettre de lier le Boulevard des Allobroges, la Rue de l'Industrie et le Quai Jean-Baptiste Rey,
- au sein du secteur opérationnel S3, pour permettre une liaison entre ce dernier et la Gare ainsi que le quartier du Bouchet.

Aux abords du Boulevard des Allobroges, et en bordure du secteur opérationnel S2, il est attendu l'aménagement :

- d'un espace partagé (piéton/cycle) planté,
- de stationnements en bordure de cet espace partagé.

Proposition illustrative du profil en travers pour le Boulevard des Allobroges.



Forme urbaine :

Afin de renforcer « l'urbanité » du secteur et de veiller à la bonne insertion du programme de constructions dans l'environnement bâti, l'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à :

- Dans les secteurs opérationnels S2 et S3 :
 - constituer d'un front bâti de qualité, sans obligation d'un ordonnancement en continuité le long du Boulevard des Allobroges, de l'Avenue de la Gare, de la Rue Pertuiset et du Quai Jean-Baptiste Rey. L'aménagement de locaux à vocation commerciale et/ou de service est attendu en rez-de-chaussée des constructions.
 - permettre des percées visuelles ménagées par la discontinuité du bâti le long de la Rue de l'Industrie, de dégager des vues, notamment vers les espaces ouverts du cœur des secteurs opérationnels.

- Dans le secteur S2 :
 - contribuer, à la constitution d'îlots bâtis, en appui sur le Boulevard des Allobroges, le Quai Jean-Baptiste Rey et l'Avenue du Bouchet, sans obligation d'un ordonnancement en continuité, mais en « arche » de part et d'autre de la Rue de l'Industrie, permettant de dégager des espaces libres paysagés au cœur des îlots.

Le gabarit des constructions ne peut excéder :

- RDC+3+C/ATT dans le secteur S1,
- RDC+4+C/ATT dans le secteur S2,
- RDC+3+C/ATT dans le secteur 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, contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Aux abords de l'Agora, de part et d'autre du Boulevard des Allobroges, le long de l'Avenue du Bouchet, en partie Est, ainsi qu'en bordure de la Rue du Canal, il est attendu l'aménagement d'espaces publics multifonctionnels : stationnement et accueil de manifestations occasionnelles (b).

L'aménagement de la voie de desserte interne du secteur S3 doit être réfléchi afin de concevoir un environnement planté support des modes « doux » contribuant au « verdissement » de la ville. (a).

Une armature verte, généreuse, favorisant la pénétration de la nature en ville, doit être recherchée en accompagnement des opérations, telle qu'identifiée au schéma opposable, avec :

- dans le secteur S1, une liaison verte publique modes « doux » entre la Rue Pertuiset et le Boulevard des Allobroges en limite Ouest du secteur (c).
- dans le secteur S2, un maillage vert modes « doux » entre le Boulevard des Allobroges, la Rue de l'Industrie et le Quai Jean-Baptiste Rey (d).
- dans le secteur S3, la création d'un petit parc public aux abords des Rues du Giffre et du Canal, afin d'accueillir la liaison modes « doux » envisagée avec le Quartier du Bouchet (e).

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.

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 300 logements en mode collectif et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU, avec :

- dans le secteur S1, un minimum de 20 logements,
- dans le secteur S2, un minimum de 200 logements,
- dans le secteur S3, un minimum de 80 logements.

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

SCHEMA OPPOSABLE



	Périmètre de l'OAP		Espaces publics de stationnement et d'accueil de manifestations occasionnelles à aménager
	Périmètres des secteurs opérationnels		Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager
	Principe d'ordonnancement des constructions sans obligation de continuité bâtie		Principe de voies de desserte à positionner et aménager
	Espaces publics à positionner et aménager		Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager
	Espaces verts publics à positionner et aménager		Identification des éléments de l'aménagement

OAP n°4 – FAUBOURG SAINT ESPRIT

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

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

Mutualiser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, par la mise en œuvre d'un accès unique à partir de l'Impasse du Veudey.

Conforter le secteur du Faubourg Saint-Esprit comme composante du centre-ville, en portant une attention particulière à l'implantation des constructions et aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat en centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès unique à positionner et aménager est autorisé à partir de l'Impasse du Veudey.

A partir de cet accès, une voie interne à positionner selon les besoins de l'opération, doit permettre de desservir les stationnements souterrains et de surface des constructions.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer à la constitution d'un îlot bâti, sans obligation d'un ordonnancement en continuité, en appui sur ces mêmes voies, le long de l'Avenue Charles de Gaulle, l'Impasse du Veudey et la Rue du Faubourg Saint-Esprit,

Le gabarit des constructions ne peut excéder RDC+3+C/ATT.

Espaces collectifs 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.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts doit être recherchée telle qu'identifiée au schéma opposable, avec en particulier :

- la préservation de l'espace végétalisé et boisé existant à l'Ouest du site, avec un espace collectif aménagé, type aire de jeux ou de repos,
- la mise en œuvre d'un espace vert tampon entre les constructions nouvelles et l'Avenue Charles de Gaulle.

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 du secteur opérationnel.

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.

L'opération doit comporter un composteur collectif.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 40 logements en mode collectif et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

SCHEMA OPPOSABLE

	Périmètre de l'OAP
	Principe d'ordonnement des constructions sans obligation de continuité bâtie
	Espace collectif à positionner et aménager
	Espaces verts à maintenir et aménager
	Principe de voies d'accès et de desserte à positionner et à aménager

OAP n°5 – LES GRAVIERS

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Permettre le développement des équipements publics au Sud du hameau de Pontchy, à savoir l'extension du cimetière, la création d'un parking public et à plus long terme, l'extension du groupe scolaire (secteur opérationnel S1).

Sécuriser l'accès et la desserte routière de l'ensemble du secteur de Ponchy par la mise en œuvre d'une nouvelle voie publique de desserte contournant par le Sud le hameau de Pontchy, en bordure de l'autoroute A40.

Rechercher une optimisation de l'usage du sol et une mutualisation du stationnement.

Prendre en compte la proximité des constructions existantes à vocation d'habitat, notamment par la mise en œuvre d'espaces verts « tampons » (secteur opérationnel S1) aux abords du hameau de Ponchy au Nord du site.

Promouvoir une qualité architecturale et énergétique des constructions.

Réfléchir à la mise en œuvre d'une gestion douce des eaux pluviales.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Des accès sont à positionner et aménager à partir de la voie publique nouvellement créée.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

Dans le secteur S1, une aire publique de stationnement est attendue en limite Nord de l'extension du cimetière, telle qu'identifiée au schéma opposable.

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.

Une armature verte significative doit être recherchée en accompagnement de l'armature viaire et modes « doux » de desserte de l'opération.

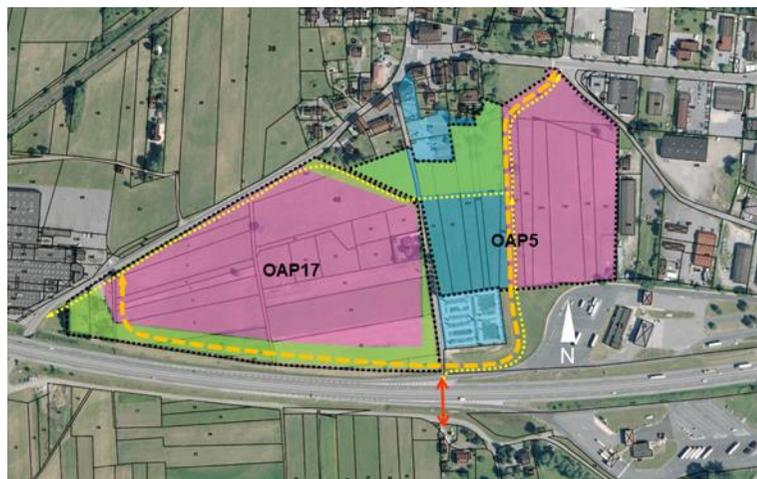
Un espace vert et planté, collectif, doit être positionné et aménagé aux abords du hameau de Ponchy en limite Nord du secteur.

Concernant les constructions implantées en bordure de l'autoroute et de la nouvelle voie publique nouvellement créée, pour les espaces compris entre le pied des façades et ladite voie, un aménagement en espaces verts, sans stationnements ni dépôts ou stockages doit être recherché.

L'aménagement des aires de stationnement à l'air libre, pour les véhicules légers, doit privilégier l'emploi de matériaux perméables, et faire l'objet d'un aménagement paysager.

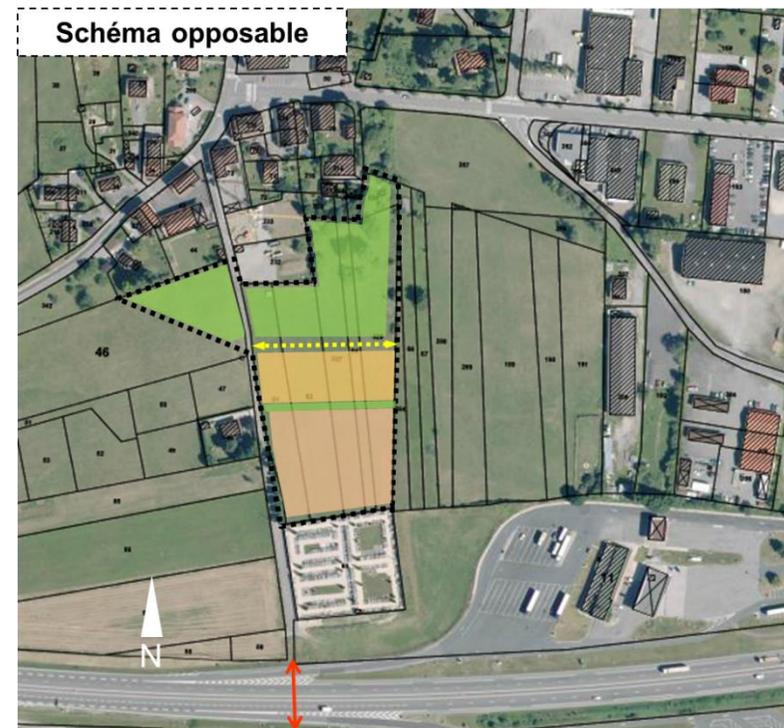
Il est attendu l'aménagement d'aires de stationnement deux roues qui doivent être implantées et aménagées afin de prendre en compte l'accessibilité et le confort des usagers.

Principes d'aménagement à grande échelle des secteurs UE-oap5, 1AUX-oap5 et 1AUX-oap17 (Croquis non opposable)



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Périmètres d'OAP | | Espaces verts à aménager |
| | Secteur à vocation économique | | Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager |
| | Secteur à vocation d'équipements publics | | Principe de voies de desserte à positionner et à aménager |
| | | | Passerelle piétons A40 |

SCHEMA OPPOSABLE



- | | |
|--|---|
| | Périmètre de l'OAP |
| | Aire de stationnement à positionner et à aménager |
| | Extension du cimetière à prévoir |
| | Espaces verts à positionner et aménager |
| | Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager |
| | Passerelle piétons A40 |

OAP n°6 - LE NOUVEAU QUARTIER DE BENERY

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Développer un nouveau quartier d'environ 16 ha comme lien urbain et fonctionnel entre les abords du centre-ville au Nord, le secteur des équipements sportifs au Sud, le hameau de Ponchy à l'Est, le quartier de l'avenue des Glières à l'Ouest.

Programmer au sein de ce nouveau quartier, notamment :

- un parc d'habitat diversifié en modes et en types de logements, et favorisant la mixité sociale,
- le redéploiement sur ce site du Groupement de Gendarmerie existant avenue de Genève,
- l'implantation d'un nouveau groupe scolaire,
- un petit pôle de centralité (services, commerces, équipements, espaces publics) en greffe sur l'avenue Charles de Gaulle,
- un maillage de circulations « douces » à l'appui d'une armature généreuse d'espaces verts publics et collectifs.

Sécuriser les accès et la desserte routière de l'ensemble du site par la mise en œuvre progressive d'un maillage viaire optimisé en greffe sur :

- le nouveau carrefour giratoire sur le Borne et l'avenue des Glières,
- l'avenue des Glières,
- l'avenue Charles de Gaulle,
- l'avenue de Ponchy et la rue de la Foulaz.

Promouvoir une qualité environnementale des opérations, tant en termes de :

- desserte automobile maîtrisée, voire limitée sur certains secteurs opérationnels, au profit des modes de déplacements alternatifs, notamment les circulations « douces » (piéton /cycle) et le transport collectif,

- pénétration de la nature en ville, pour le maintien d'une certaine biodiversité en milieu urbain, mais également pour la qualité de vie et du cadre de vie des futurs habitants,
- qualité des espaces publics et collectifs, du point de vue de leur éco-aménagement,
- organisation et qualité du cadre bâti, du point de vue de la performance énergétique des constructions, de la qualité des logements et des matériaux,...

ORGANISATION GENERALE

L'armature des espaces publics concerne :

- les accès motorisés à l'opération,
- l'armature viaire selon les profils en travers ci-après,
- l'armature modes « doux » selon les profils en travers ci-après,
- l'armature des espaces verts à créer ou à valoriser,
- les espaces publics du petit pôle de centralité en greffe sur l'avenue Charles de Gaulle.

Cette armature permet d'identifier et de délimiter six secteurs opérationnels, au sein desquels la ventilation du programme de constructions envisagé doit respecter le schéma opposable avec :

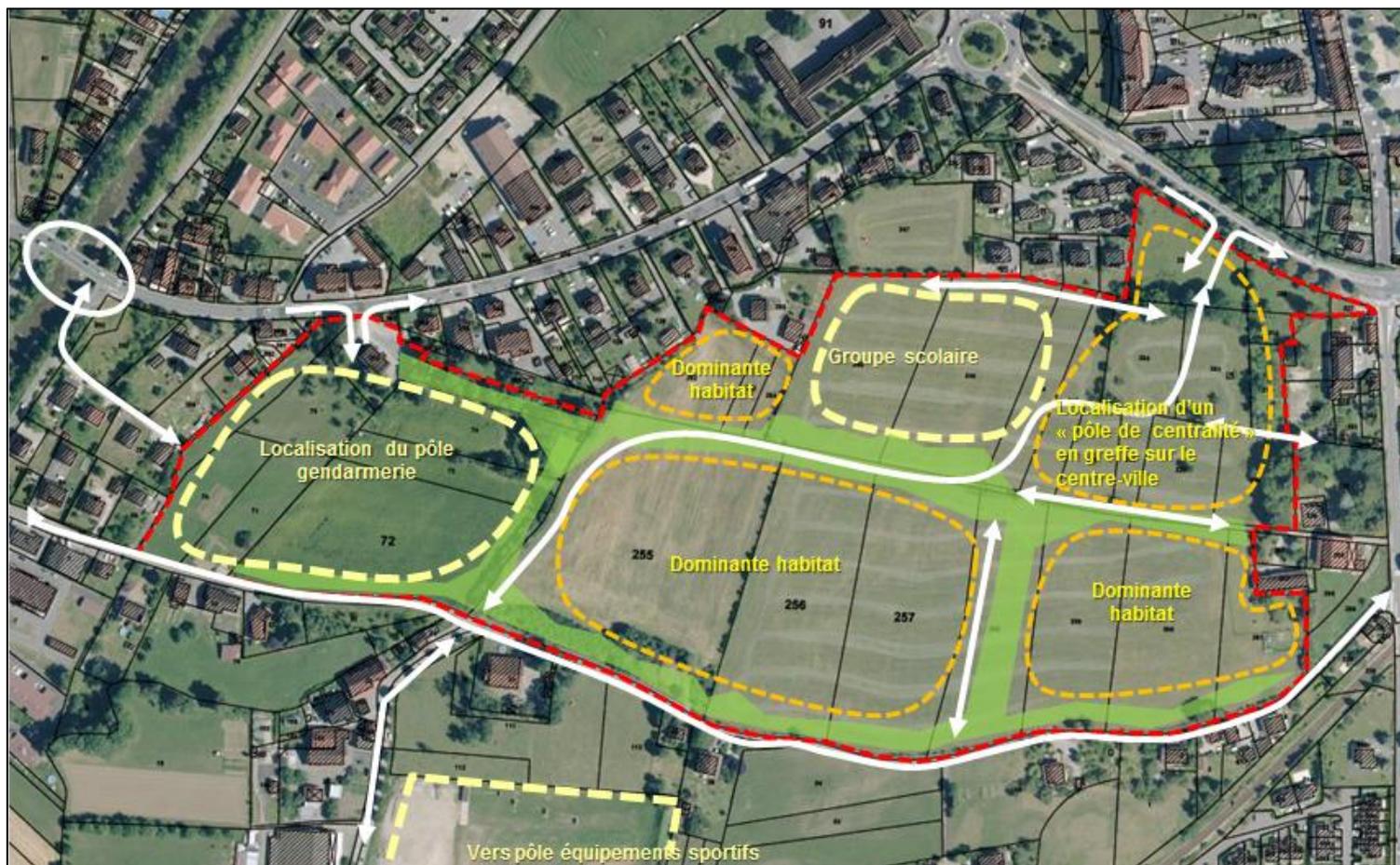
- quatre secteurs à vocation dominante d'habitat,
- un secteur destiné à l'accueil du futur groupe scolaire,
- un secteur destiné à l'accueil du groupement de gendarmerie et ses logements...

... et selon la répartition ci-après :

- **le secteur S1** en entrée Nord/Est du site et en greffe fonctionnelle et urbaine sur l'avenue Charles de Gaulle à vocation de pôle de centralité du quartier et d'habitat collectif.

- **les secteurs S2 et S3** situés en partie Sud du site à vocation dominante d'habitat collectif et intermédiaire (semi-collectif/maison de ville) dans un cadre « vert » renforcé et une desserte routière limitée.
- **le secteur S4** situé en limite Nord/Ouest du site à vocation dominante d'habitat intermédiaire (petit-collectif/maison de ville) dans un cadre « vert » renforcé.
- **le secteur S5** en limite Nord/Ouest et en greffe sur le pôle de centralité à vocation d'accueil d'un futur groupe scolaire.
- **le secteur S6** entrée Ouest du site, en greffe sur l'avenue des Glières et le futur quartier de Bénéry, à vocation d'accueil du Groupement de Gendarmerie et ses logements de fonction.

ORIENTATION GENERALE D'AMENAGEMENT

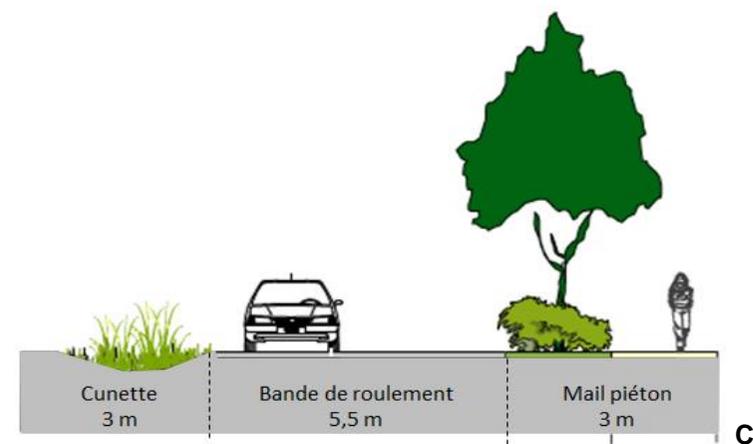
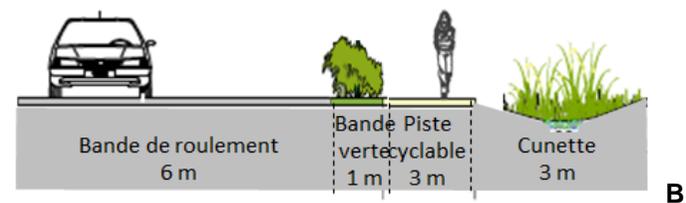
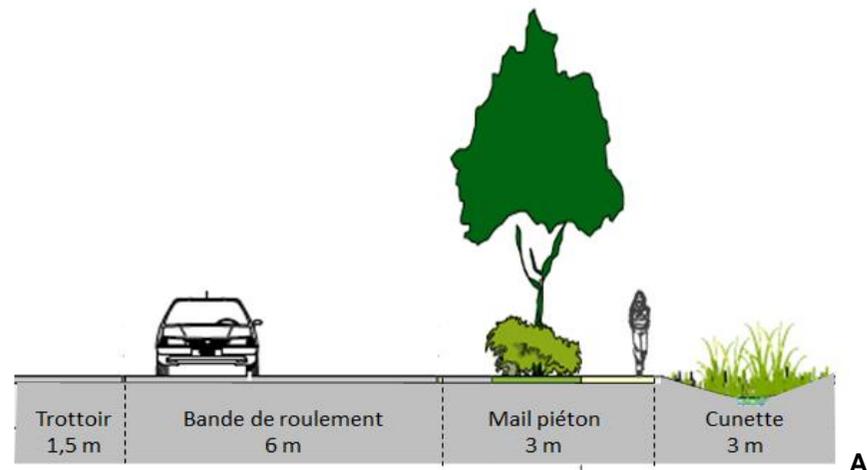


LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte motorisés :

Ils doivent être réfléchis selon les principes du schéma opposable et les différents profils en travers définis ci-dessous pour l'armature viaire-avec cependant uniquement une entrée et une sortie à droite sur l'avenue des Glières et l'avenue Charles de Gaulle.

Proposition illustrative des différents profils en travers.



Accès et desserte modes « doux » :

Ils doivent être réalisés selon les principes du schéma opposable pour les principaux mails de l'opération d'aménagement.

L'organisation des secteurs opérationnels doit être réfléchi afin de veiller à la mise en place des circulations piétonnes en lien avec les principaux mails modes « doux » de l'opération d'aménagement, devant relier notamment l'avenue des Glières et l'avenue Charles de Gaulle, ainsi que les équipements sportifs au Sud.

Composition et formes urbaines :

Les constructions doivent s'implanter :

- **pour le secteur S1**, en priorité de manière à mettre en œuvre un ordonnancement par rapport à l'armature de type « place-rue » des espaces publics envisagés, sans obligation de continuité de façades. Leurs gabarits doivent être variés.
- **pour les secteurs S2 et S3**, selon un épandage (gabarits) gradué du Nord au Sud avec des gabarits variés.

Illustration possible

- **pour le secteur S4**, de manière à mettre en œuvre des gabarits variés.

Pour les secteurs S5 et S6, l'implantation des constructions est libre afin de permettre une réponse architecturale performante et adaptée aux contraintes de programme et de fonctionnement des équipements, ce qui

n'exclue pas la recherche d'une bonne insertion de ces derniers dans leur environnement bâti.

Illustration possibleArchitecture et qualité des constructions :

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la Ville.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

- **Dispositions concernant les toitures :**

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération et de la volonté collective, il est souhaité que sur l'ensemble du site les constructions comportent une part de toitures à pans, et recherchent une cohérence dans l'emploi de matériaux et de teintes.

Une part de toitures plates ou à faible pente est admise sur l'ensemble du site (voir sur la totalité de la toiture de certaines constructions).

Dans ce cas, ces dernières doivent être végétalisées. Cette disposition ne concerne pas les terrasses accessibles des logements ou de toute autre activité.

▪ **Dispositions concernant les façades :**

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.

Un aspect « minéral » des façades doit être recherché, et les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire.

Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique est recommandé, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et les combles des toitures à pans peuvent être aménagés.

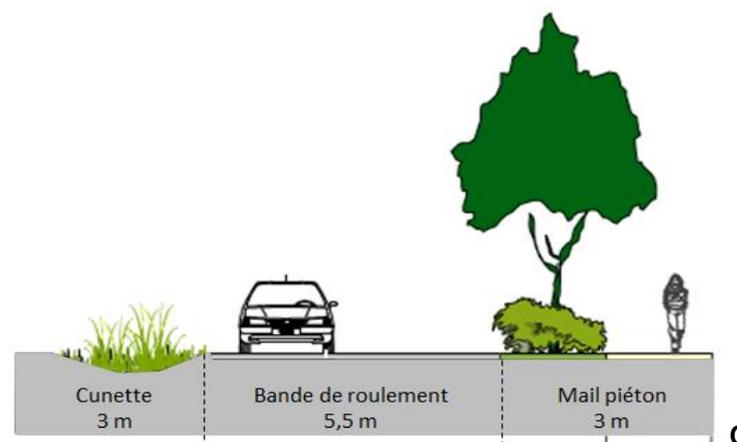
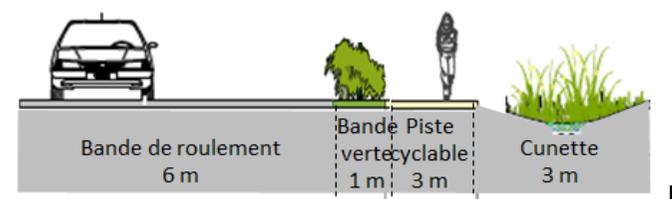
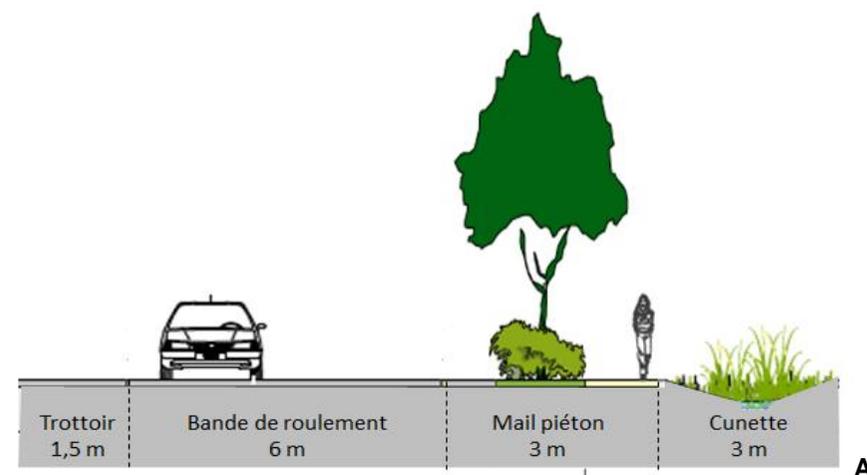
En cas de sous-sols en exhaussement, leur traitement doit privilégier un effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades), et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé.

Principaux espaces publics et stationnement :

L'armature des espaces publics du **secteur S1** laissera une large part aux circulations « douces » et doit être réalisée avec des matériaux nobles et à dominante minérale.

La voie principale de desserte Ouest/Est des secteurs opérationnels sera réalisée au sein d'un environnement vert et planté, support d'un mail piéton/cycle structurant, contribuant à la gestion « douce » des eaux pluviales et au « verdissement » du site.

Proposition illustrative des différents profils en travers.



Les espaces arborés situés en limite Nord/Ouest du site et de la voie principale de desserte Ouest/

Est des secteurs opérationnels seront conservés et valorisés en petit parc ouvert au public.

Il est recommandé des plantations d'essences locales et contribuant à la biodiversité en milieu urbain.

Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.

Espaces collectifs/privatifs et stationnement des secteurs S1, S2, S3, S4 :

Les voies de desserte interne des secteurs opérationnels doivent être réfléchies afin qu'elles soient limitées et réalisées au sein d'un environnement planté, le cas échéant support de circulations « douces », et contribuant au « verdissement » des opérations.

Les espaces collectifs doivent être réfléchis afin qu'ils soient réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils devraient, en priorité, sauf contraintes techniques, contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Il est recommandé des plantations d'essences locales et contribuant à la biodiversité en milieu urbain.

Les aires de stationnement de surface doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, il sera recherché une perméabilité visuelle et un accompagnement le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

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 de proximité et celui de l'automobile au sein des secteurs opérationnels.

Pour les secteurs S2 et S3, les stationnements extérieurs doivent être positionnés en priorité en bordure de la voie de desserte automobile structurante Est/Ouest qui les borde au Nord et être généreusement végétalisés.

Espaces collectifs/privatifs et stationnement des S5 et S6 :

Une qualité environnementale doit être privilégiée dans les aménagements.

Pour le **secteur S6**, concernant les espaces dédiés aux logements de fonction, ils doivent être aménagés dans les mêmes orientations que celles des secteurs à dominante d'habitat.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'au moins 600 logements en mode collectif et intermédiaire², ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

En l'état du travail de programmation en cours, il est attendu pour le Groupement de Gendarmerie (secteur S6) notamment et environ :

- une centaine de logements de fonction,
- 1300/1500m² de locaux de services,
- 170 places de parking/garages.

² Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse,

balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

Quant au « pôle de centralité » (secteurs S1 et S5), il doit permettre notamment :

- la création d'un groupe scolaire (S5),
- l'implantation de commerces/services de proximité en RDC des constructions bordant l'espace public central (place/rue),
- un lien urbain avec le centre-ville à traiter aux abords de l'Avenue Charles de Gaulle.

IMAGE POSSIBLE A TERME



SCHEMA D'AMENAGEMENT OPPOSABLE



	Périmètre de l'OAP		
	Périmètres des secteurs opérationnels à positionner		Principales liaisons modes doux à positionner et à aménager au sein d'une ambiance verte
	Principe d'ordonnement des constructions		
	Armature des espaces publics à positionner et aménager		Principe d'accès aux secteurs à positionner et à aménager
	Espaces verts publics à positionner et aménager		Identification des composants de l'aménagement

OAP n°7 – BLANZY

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter le Nord du centre-ville, notamment par l'urbanisation de cet espace interstitiel, en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, par la mise en œuvre d'un accès unique de part et d'autre de la Rue du Chablais.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat en centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le quartier et pour l'agrément de l'habitat.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

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

- le secteur S1 à l'Ouest,
- le secteur S2 à l'Est.

Accès et desserte :

Un accès sécurisé est autorisé pour chacun des secteurs S1 et S2 à partir de la Rue du Chablais, à positionner en vis-à-vis et aménager.

A partir de ces accès, une voie interne mixte (piéton/automobile) de desserte des constructions (pour chaque secteur) est à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, dont il sera recherché une limitation de l'emprise au profit de l'agrément des abords des constructions et de l'imperméabilisation des sols.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché un regroupement des accès et une limitation des aménagements.

Le gabarit des constructions ne peut excéder :

- RDC+2+C/ATT dans le secteur S1,
- RDC+1+C/ATT dans le secteur S2.

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.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein et aux abords de l'opération, une armature d'espaces verts, pour certains communs, doit être recherchée en accompagnement de l'opération, avec en particulier, et tel qu'indiqué au schéma opposable :

- dans le secteur S1, un espace collectif à positionner et aménager au Sud/ Ouest de l'opération, et des espaces verts à positionner et aménager entre les constructions nouvelles et les constructions existantes en périphérie :
- dans le secteur S2, un espace collectif est à positionner et aménager au Sud de l'opération, et des espaces verts à positionner et aménager entre les constructions nouvelles et les constructions existantes en périphérie.

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.

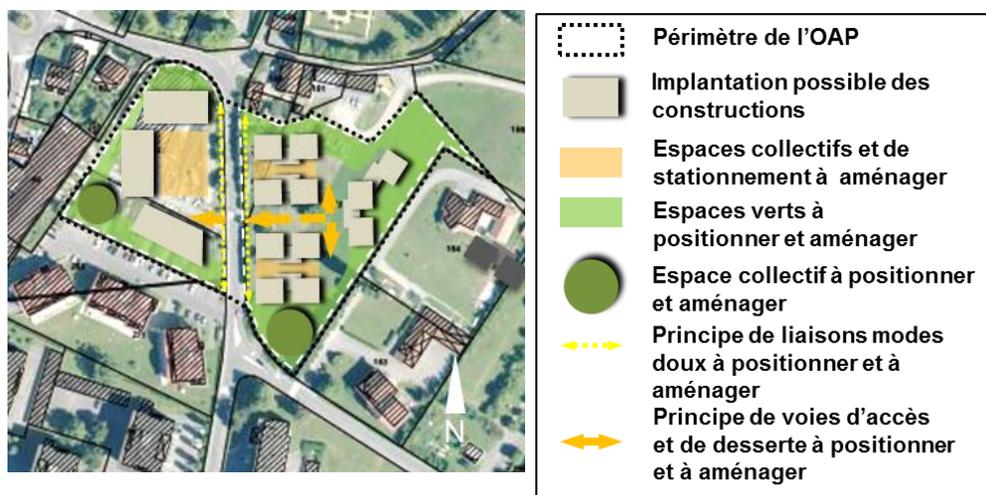
Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

Les opérations doivent comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

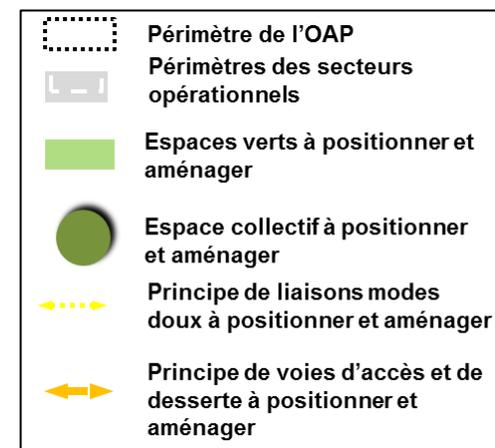
LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 70 logements, en mode collectif dans le secteur S1 et en mode intermédiaire³ et individuel dans le secteur S2, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

CROQUIS NON OPPOSABLE



SCHEMA OPPOSABLE



³ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

OAP n°8 – PONTCHY

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter, par comblement, le secteur de Pontchy comme lieu d'habitat en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Prendre les mesures de sauvegarde et dimensionner la desserte routière du secteur afin qu'elle s'inscrive à long termes dans un possible maillage Sud du centre-ville de Bonneville.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat aux abords du centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le quartier et pour l'agrément de l'habitat.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Une voie mixte (piéton/cycle/automobile), en greffe sécurisée sur la Rue des Fourmis, est à positionner et aménager en limite Sud et Est du secteur, et doit :

- permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération,
- préserver la possibilité d'un raccordement au secteur d'extension de la ZAE des Fourmis inscrit au PLU (2AUX).

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché un regroupement des accès et une limitation des aménagements.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+2+C/ATT.

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.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts doit être recherchée en accompagnement de l'opération, avec en particulier trois espaces « tampons » verts et plantés, à positionner comme indiqué au schéma opposable :

- d'une part entre les constructions, la voie ferrée et la zone d'activité au Nord,
- d'autre part entre les constructions et la voie publique créée en limites Sud et Est.

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.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

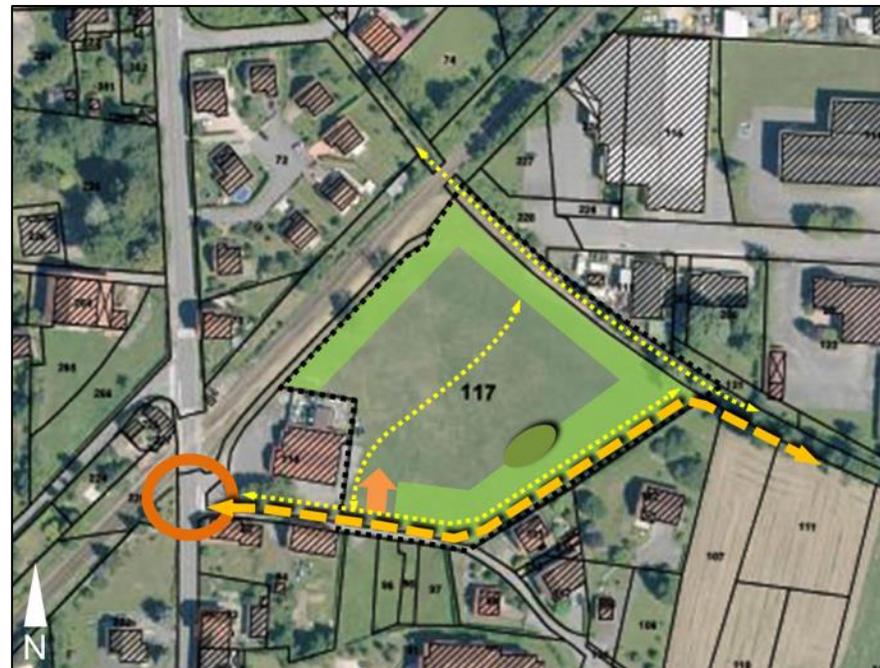
L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 60 logements, en mode collectif ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

CROQUIS NON OPPOSABLE



	Périmètre de l'OAP		Principe de carrefour sécurisé à positionner et aménager
	Implantation possible des constructions		Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
	Espaces collectifs et de stationnement à aménager		Principe de voies d'accès et de desserte à positionner et à aménager
	Espaces verts à positionner et aménager		
	Espace collectif à positionner et aménager		

SCHEMA OPPOSABLE



	Périmètre de l'OAP		Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager
	Espaces verts à positionner et aménager		Principe d'accès au secteur à positionner et aménager
	Espace collectif à positionner et aménager		Principe de voies d'accès et de desserte à positionner et aménager
	Principe de carrefour sécurisé à positionner et aménager		

OAP n°9 – THUET SUD

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter le hameau de Thuet comme lieu d'habitat en portant une attention particulière :

- à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti,
- au caractère encore rural des lieux pour le traitement des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sauvegarder une part de foncier pour le développement des équipements publics et collectifs dans le hameau de Thuet.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat dans le hameau, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le cœur du hameau et pour l'agrément de l'habitat.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès à positionner et aménager est autorisé à partir de la voie dite "Route de Bouverat".

A partir de cet accès, une voie interne mixte (piéton/automobile) est à positionner et aménager au cœur du secteur, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, notamment leurs espaces de stationnement.

L'aménagement d'un mail piéton est attendu en accompagnement des abords de la voie dite "Route de Bouverat" afin de permettre une liaison avec le groupe scolaire.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchi afin de :

- produire une composition en rapport avec celle de l'environnement bâti.
- regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C.

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.

Pour l'aménagement de la voie interne de desserte il doit être recherché une ambiance verte et plantée.

En bordure de la voie dite "Route de Bouverat", l'aménagement d'un mail planté support d'une liaison modes "doux" est attendu.

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.

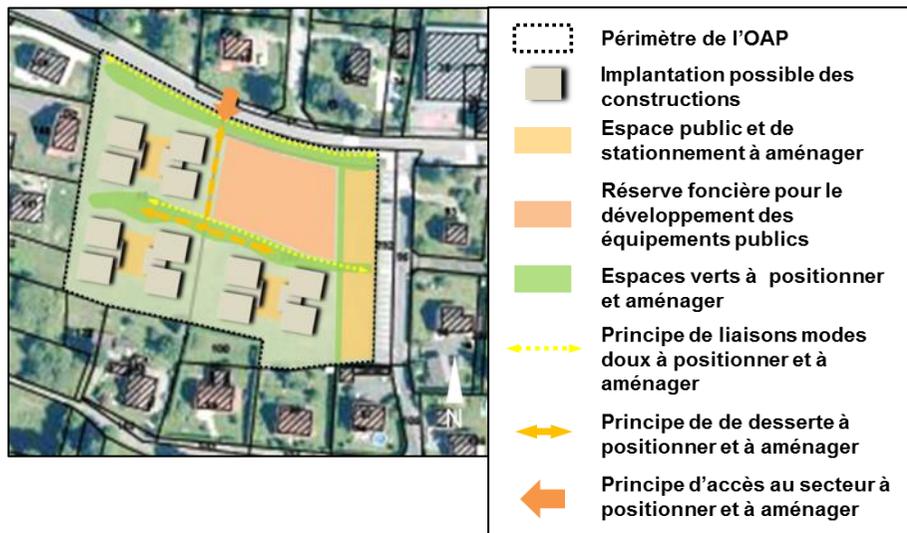
L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 15 logements en mode intermédiaire⁴, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

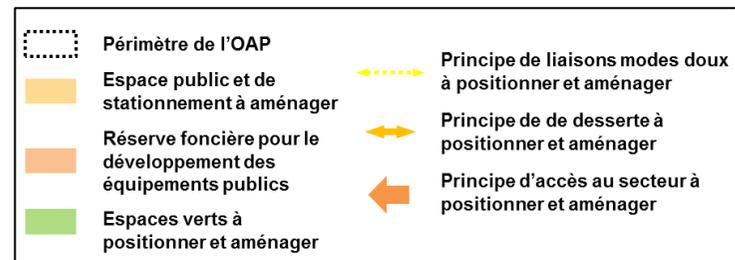
En partie Nord-Est du secteur, un espace est réservé à l'implantation d'un ou plusieurs équipements publics ou collectifs, ainsi qu'à l'extension du parking existant en limite Est du secteur.

CROQUIS NON OPPOSABLE



⁴ Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine. Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis

SCHEMA OPPOSABLE



l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrace, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.

OAP n°10 – DESSY NORD

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter, par comblement, le hameau de Dessy, comme lieu d'habitat en prenant en compte le caractère encore rural du site, et en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Organiser, sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat dans le hameau, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le cœur du hameau, notamment le groupe scolaire, et pour l'agrément de l'habitat.

Prendre en compte dans l'aménagement la problématique de l'assainissement des eaux usées, le secteur relevant de l'assainissement non collectif.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès unique à positionner en partie Nord du secteur et aménager est autorisé à partir de la Route du Hameau de Dessy.

A partir de cet accès, une voie interne est à positionner et aménager en limite Nord du secteur, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, notamment leurs espaces de stationnement mutualisés.

Un maillage piétonnier doit être recherché en accompagnement de la voie de desserte interne."

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de :

- regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements,
- constituer deux groupements de constructions articulés autour d'un espace vert collectif.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C.

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.

Afin de préserver l'ambiance « verte » et rurale du secteur, une armature d'espaces verts collectifs doit être recherchée en accompagnement de l'opération avec :

- la réalisation d'un espace collectif à positionner et aménager entre les deux groupements de constructions, à dominante végétalisée et réalisé en matériaux perméables. Il peut supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts ou petits cabanons et peut permettre l'installation de jardins collectifs. Son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre,
- la réalisation en limite Sud du secteur d'un mail piéton planté en lien avec le groupe scolaire.

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.

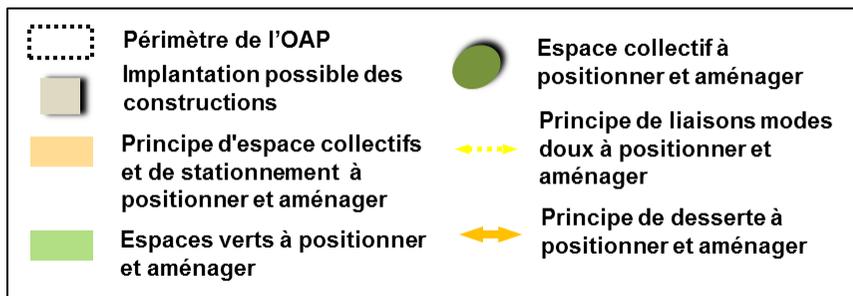
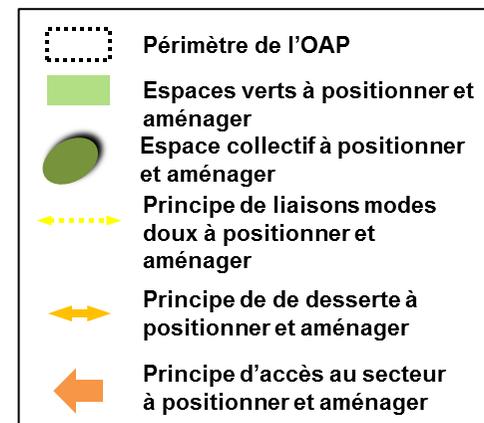
Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables.

Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 16 logements en mode intermédiaire⁵, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

CROQUIS NON OPPOSABLE**SCHEMA OPPOSABLE**

⁵ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

OAP n°11 – DESSY SUD

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter, par comblement, le hameau de Dessy, comme lieu d'habitat en prenant en compte le caractère encore rural du site, et en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat dans le hameau, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le cœur du hameau pour l'agrément et le confort de l'habitat.

Prendre en compte dans l'aménagement la problématique de l'assainissement des eaux usées, le secteur relevant de l'assainissement non collectif.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès principal, à positionner et aménager, est autorisé à partir de la Route du Hameau de Dessy, en partie Ouest du secteur. Un second accès au secteur, à positionner et aménager, peut-être autorisé à partir de la Route du Hameau de Dessy, en partie Est du secteur.

A partir de cet (ces) accès, la voie interne à l'opération, à positionner et aménager au cœur du secteur, doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, notamment leurs espaces de stationnement mutualisés.

En cas de double accès, la voie interne à l'opération doit être aménagée sans continuité entre les deux accès.

Un maillage piétonnier doit être recherché afin de permettre une liaison des constructions avec le groupe scolaire, avec en particulier un mail piéton planté en accompagnement de la voie interne de desserte.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de :

- regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements,
- constituer deux groupements de constructions articulés autour d'un espace vert collectif.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+ATT/C.

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.

Afin de préserver l'ambiance « verte » et rurale du secteur, une armature d'espaces verts, pour certains communs, doit être recherchée en accompagnement de l'opération, avec :

- la réalisation d'un espace collectif à positionner et aménager entre les deux groupements de constructions, à dominante végétalisée et réalisé en matériaux perméables. Il peut supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts ou petits cabanons et peut permettre l'installation de jardins collectifs. Son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre,
- le maintien du verger en limite Sud du secteur comme espace de transition entre l'opération et le hameau ancien de Dessy. Si des arbres doivent être abattus au regard de leur état sanitaire ou pour les besoins de l'opération, ils devront être replantés sur cette limite Sud du secteur,

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.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif soit un composteur individuel par unité d'habitation.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 20 logements en mode intermédiaire⁶, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Variante avec double accès



CROQUIS NON OPPOSABLE

Variante avec accès unique



	Périmètre de l'OAP		Secteur de verger à maintenir
	Implantation possible des constructions		Espace collectif à positionner et aménager
	Principe d'espace collectifs et de stationnement à positionner et aménager		Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager
	Espaces verts à positionner et aménager		Principe de desserte à positionner et aménager

⁶ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse,

balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

SCHEMA OPPOSABLE

Variante avec accès unique*Variante avec double accès*

	Périmètre de l'OAP		Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager
	Espace public à positionner et aménager		Principe de voies d'accès et de desserte à positionner et aménager
	Espaces verts à positionner et aménager		Principe d'accès au secteur à positionner et aménager
	Espace collectif à positionner et aménager		
	Secteur de verger à maintenir		

OAP n°12 – LES VORZIERS DE DESSY EST

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter, par comblement, le hameau de Dessy, comme lieu d'habitat en prenant en compte le caractère encore rural du site, et en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat dans le hameau, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec l'environnement bâti pour l'agrément et le confort de l'habitat.

Prendre en compte dans l'aménagement la problématique de l'assainissement des eaux usées, le secteur relevant de l'assainissement non collectif.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès principal à positionner et aménager est autorisé à partir de l'avenue de Monaz, au niveau du carrefour avec voie dite "Hameau de Dessy" dont le réaménagement est inscrit au PLU (emplacement réservé),

A partir de cet accès, une voie interne principale est à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, et doit permettre :

- de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, notamment leurs espaces de stationnement,
- le raccordement en limite Ouest avec le secteur 1AUHi-oap13 limitrophe.

Un maillage de liaisons « douces » doit être recherché au sein de l'opération, notamment :

- en accompagnement de l'armature viaire ci-dessus,

- en raccordement avec le groupe scolaire au Sud et la route de Sauvy à l'Est.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchi afin de regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C/ATT.

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.

Afin de préserver l'ambiance « verte » et rurale du secteur, une armature d'espaces verts collectifs, doit être recherchée en accompagnement de l'opération, avec :

- la réalisation d'un espace collectif, à positionner et aménager en partie Nord de l'opération, à dominante végétalisée et réalisé en matériaux perméables. Il peut supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts ou petits cabanons et peut permettre l'installation de jardins collectifs. Son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre,
- un espace « tampon » verts et plantés, à positionner et aménager entre les constructions et la voie ferrée.

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.

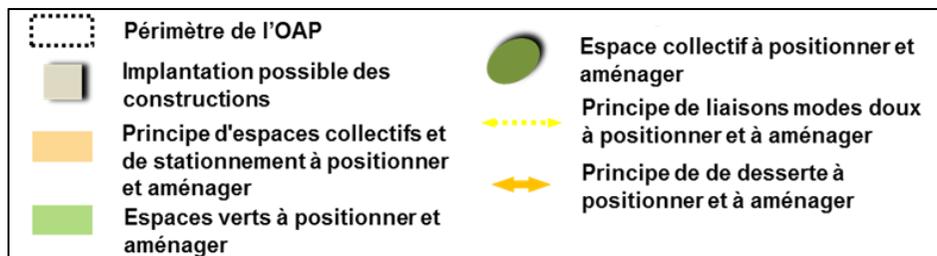
Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

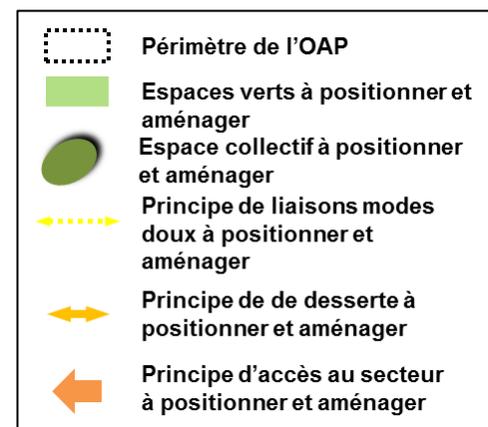
LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 25 logements en mode intermédiaire⁷ et individuel, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

CROQUIS NON OPPOSABLE



SCHEMA OPPOSABLE



⁷ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

OAP n°13 – LES VORZIERS DE DESSY OUEST

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter, par comblement, le hameau de Dessy, comme lieu d'habitat en prenant en compte le caractère encore rural du site, et en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Favoriser la mixité sociale du secteur, par le développement de l'habitat dans le hameau, selon des modes et typologies diversifiés.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec l'environnement bâti pour l'agrément et le confort de l'habitat.

Prendre en compte dans l'aménagement la problématique de l'assainissement des eaux usées, le secteur relevant de l'assainissement non collectif.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès principal à positionner et aménager est autorisé en limite Est, depuis le secteur 1AUHi-oap12 limitrophe. Un second accès au secteur, à positionner et aménager, peut-être autorisé en limite Ouest, depuis la rue des Champs, dont le réaménagement est inscrit au PLU (emplacement réservé).

A partir de cet(ces) accès, une voie interne principale est à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, notamment leurs espaces de stationnement.

Un maillage de liaisons « douces » doit être recherché au sein de l'opération, notamment :

- en accompagnement de l'armature viaire ci-dessus,

- en raccordement à l'Est avec le groupe scolaire et la rue des Champs.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchi afin de regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C/ATT.

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.

Afin de préserver l'ambiance « verte » et rurale du secteur, une armature d'espaces verts collectifs doit être recherchée en accompagnement de l'opération, avec :

- deux espaces collectifs, à positionner et aménager au sein de l'opération, à dominante végétalisée et réalisés en matériaux perméables. Ils peuvent supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts ou petits cabanons et peut permettre l'installation de jardins collectifs. Son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre,
- un espace « tampon » verts et plantés, à positionner et aménager entre les constructions et la voie ferrée.

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.

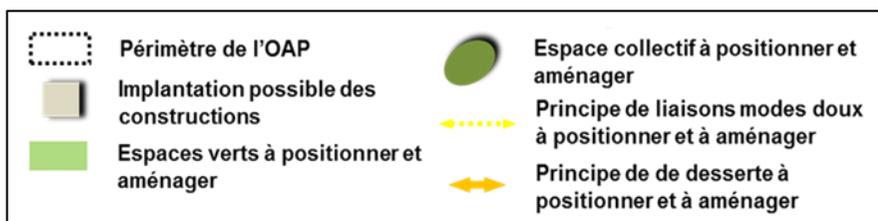
Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 45 logements en mode intermédiaire⁸ et individuel, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

CROQUIS NON OPPOSABLE



SCHEMA OPPOSABLE



⁸ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

OAP n°14 – LES ROSIERES

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter le coteau résidentiel Nord du centre-ville, par l'urbanisation de cet espace interstitiel, en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, et aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, par la mise en œuvre d'un accès unique sur la Rue des Revées.

Favoriser le développement de typologies diversifiées d'habitat, aux abords du centre-ville.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le quartier, et pour l'agrément de l'habitat.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès à positionner et aménager est autorisé à partir de la Rue des Revées.

A partir de cet accès, une voie interne à positionner et aménager selon les besoins de l'opération et adaptée à la topographie du site, doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de :

- regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements.

- être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C/ATT.

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.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts, certains pouvant être communs, doit être recherchée en accompagnement de l'opération.

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.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

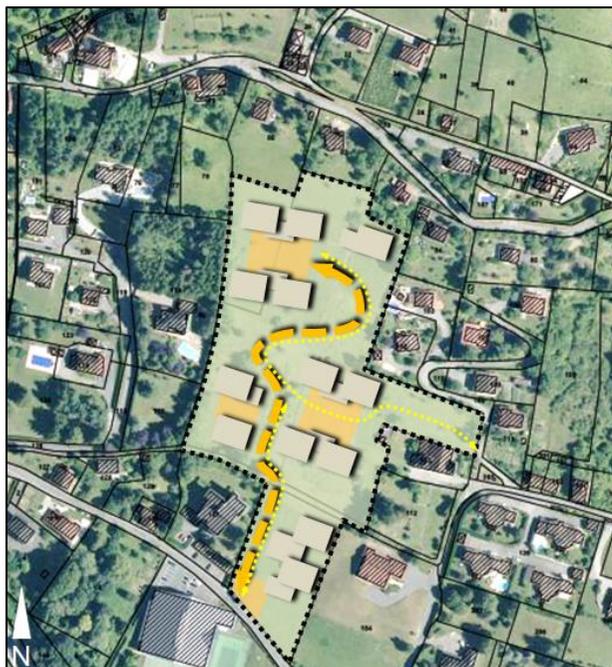
LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 20 logements en mode intermédiaire⁹ et/ou individuel.

⁹ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des

accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et

CROQUIS NON OPPOSABLE

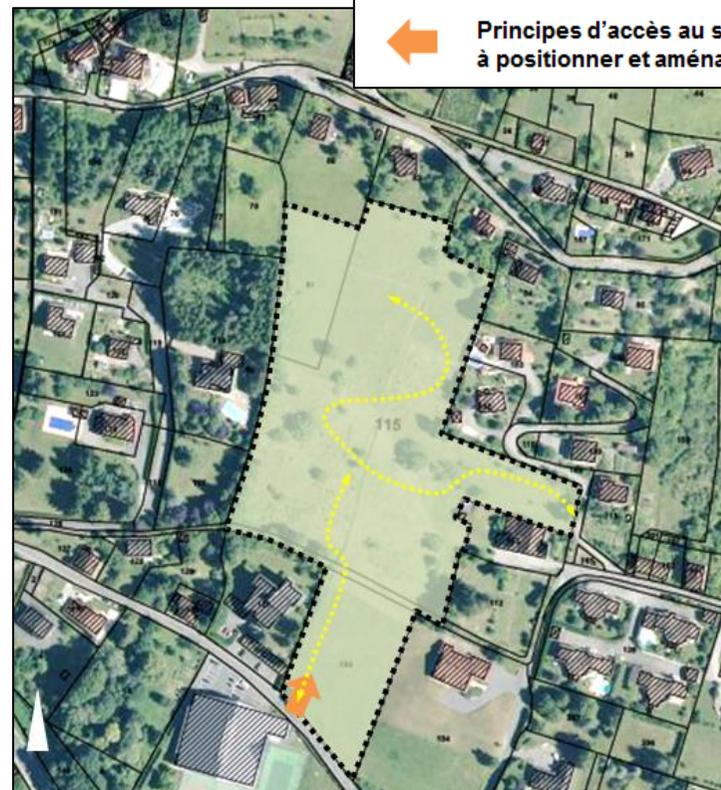


-  Périmètre de l'OAP
-  Implantation possible des constructions
-  Principe d'espaces collectifs et de stationnement à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de voies d'accès et de desserte à positionner et à aménager

conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

SCHEMA OPPOSABLE

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager en accompagnement de la voie de desserte
-  Principes d'accès au secteur à positionner et aménager



OAP n°15 – LA GERBE

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, par la mise en œuvre d'un accès unique.

Conforter le coteau résidentiel Nord du centre-ville, par l'urbanisation de cet espace interstitiel, en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, et aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs.

Favoriser le développement de typologies diversifiées d'habitat, aux abords du centre-ville.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec le quartier, et pour l'agrément de l'habitat.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès unique à positionner et aménager est autorisé à partir du Chemin des Vignes.

A partir de cet accès, une voie interne mixte (piéton/automobile), à positionner et aménager selon les besoins de l'opération et adaptée à la topographie du site, doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de :

- regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements.

¹⁰ Par "intermédiaire", on entendra toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse,

- être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C/ATT.

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.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature d'espaces verts doit être recherchée en accompagnement de la voie de desserte.

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.

L'opération doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 10 logements en mode intermédiaire¹⁰ et/ou individuel.

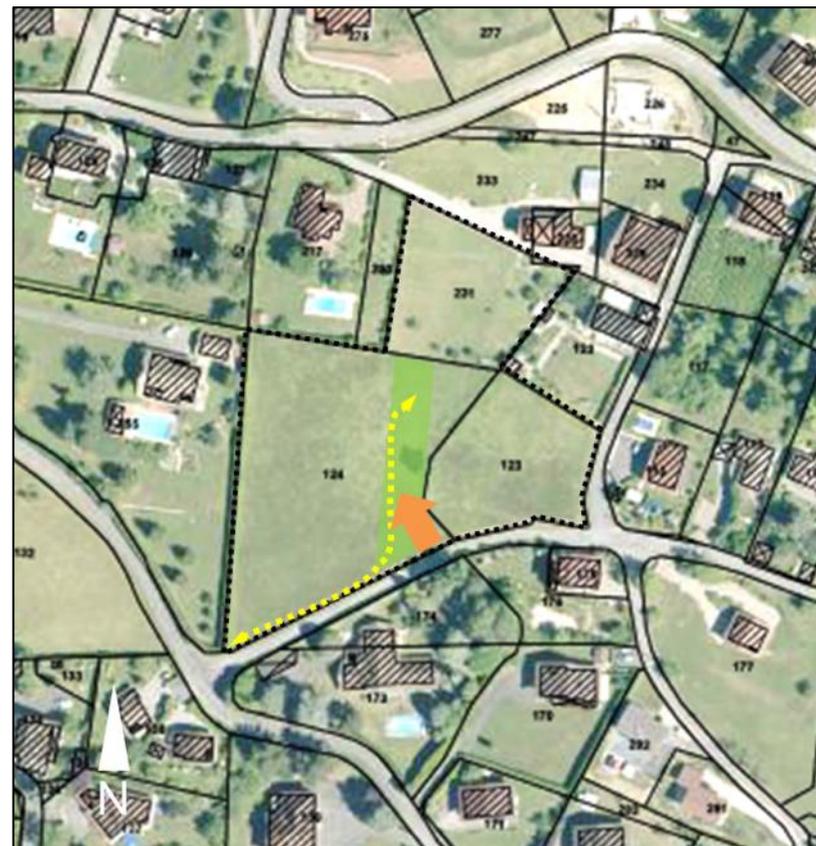
balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif (logements superposés avec accès individuels).

CROQUIS NON OPPOSABLE



-  Périmètre de l'OAP
-  Implantation possible des constructions
-  Principe d'espaces collectifs et de stationnement à positionner et aménager
-  Espaces verts à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de voies d'accès et de desserte à positionner et à aménager

SCHEMA OPPOSABLE



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte à positionner et aménager
-  Principe d'accès au secteur à positionner et aménager

OAP n°16 – LA FIN

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Conforter le coteau résidentiel Nord du centre-ville, en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti, et aux traitements des espaces extérieurs.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur, par la mise en œuvre d'un accès unique sur la Route de l'Epargny.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Un accès à positionner et aménager est autorisé à partir de la Route de l'Epargny.

A partir de cet accès, une voie interne à positionner et aménager selon les besoins de l'opération et adaptée à la topographie du site, doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

Forme urbaine :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, l'implantation des constructions doit être réfléchi afin d'être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux,

Le gabarit des constructions ne peut excéder : RDC+1+C/ATT.

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.

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.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

L'opération doit permettre la réalisation d'un minimum de 12 logements en mode intermédiaire et/ou individuel.

SCHEMA OPPOSABLE



- | | |
|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |
|  | Principe de desserte à positionner et aménager |
|  | Principe d'accès au secteur à positionner et aménager |

OAP n°17 – EXTENSION DE LA ZAE DE PRE MOUCHET

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Aménager cette extension de la ZAE de « Pré Mouchet » pour permettre notamment le développement de l'activité industrielle existante sur le secteur.

Sécuriser l'accès et la desserte routière par la mise en œuvre d'une nouvelle voie publique de desserte contournant par le Sud le hameau de Pontchy, en bordure de l'autoroute A40, à l'appui de laquelle seront développées les liaisons « modes doux ».

Prendre en compte la proximité des constructions existantes à vocation d'habitat, notamment par la mise en œuvre d'un espace vert tampon aux abords du hameau de Pontchy.

Maintenir des percées visuelles depuis l'autoroute A40 sur le grand paysage, en développant, à ses abords, des formes urbaines adaptées.

Promouvoir une qualité architecturale et environnementale des constructions, qui valorise l'effet « vitrine » depuis l'autoroute A40 ainsi que l'image de l'activité industrielle de la vallée, et permette une optimisation de l'usage de l'espace.

Réfléchir à la mise en œuvre d'une gestion douce des eaux pluviales.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Des accès sont à positionner et à aménager à partir de la voie publique à créer en bordure de l'autoroute A40.

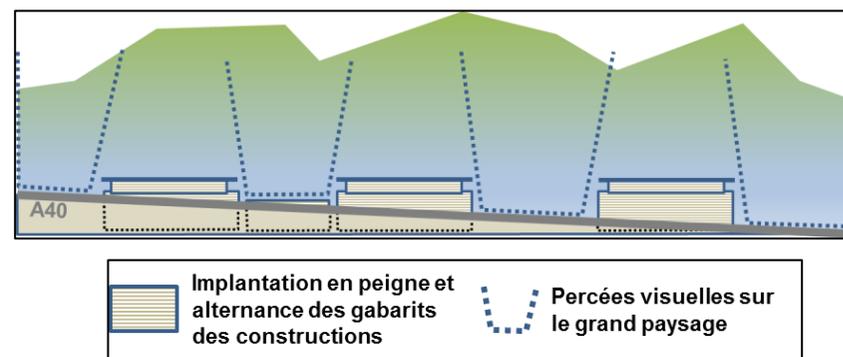
Forme urbaine et architecture :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et le grand paysage, et de maintenir des percées visuelles sur le grand paysage, ces dernières doivent :

- rechercher majoritairement une implantation selon la trame figurant au schéma opposable,

- pour celles implantées en bordure de l'A40, rechercher une implantation en « peigne », perpendiculairement à l'axe de l'autoroute A40, et, pour rappel, sur un alignement de 50m par rapport à l'axe de cette dernière (conformément au règlement du PLU). En cas de constructions en continuité, et sous réserve des contraintes techniques, il sera recherché une alternance de gabarits,
- être organisées au mieux afin de regrouper les accès, mutualiser les stationnements et limiter les aménagements.
- pour la qualité architecturale des constructions, mettre en œuvre des principes basés sur la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité dans le temps.
- mettre en œuvre un traitement soigné des façades (particulièrement celles visibles depuis l'A40) et des toitures (notamment la dissimulation des éléments techniques). En particulier :
 - les façades bordant l'A40 devront comporter au minimum 20% de surfaces vitrées,
 - la réalisation de toitures plates sera privilégiée,
- prendre en compte les problématiques suivantes : déperditions thermiques, possibilités de ventilation naturelle, vues et ambiances, et accessibilité modes « doux ».

Coupe non opposable, vue depuis l'autoroute A40



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.

Une armature verte significative, telle qu'identifiée au schéma opposable, doit être recherchée à la fois en accompagnement de l'armature viaire et « modes doux » de desserte de l'opération.

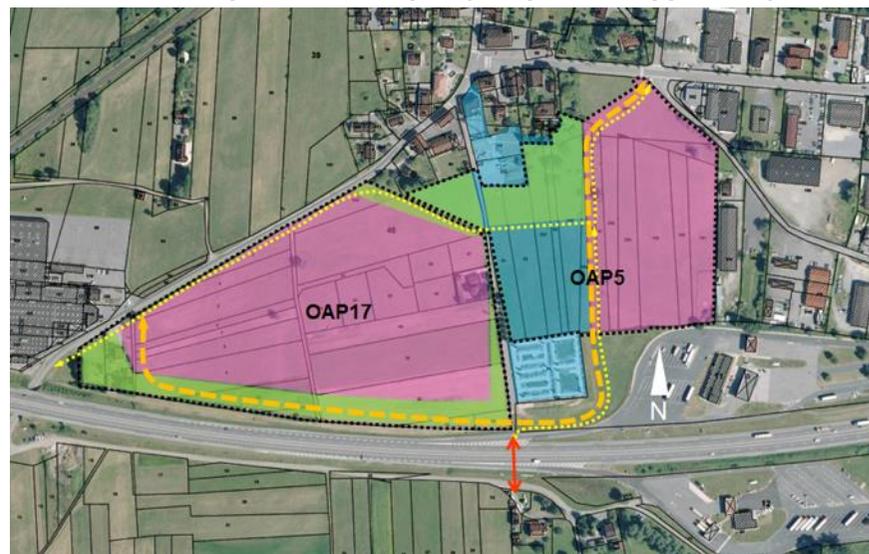
Concernant les constructions implantées en bordure de l'autoroute A40 il est attendu :

- un positionnement des aires de stationnement entre ou à l'arrière des constructions par rapport à l'A40,
- pour les espaces compris entre le pied des façades et ladite voie, un aménagement en espaces verts, sans stationnements ni dépôts ou stockages doit être recherché.

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

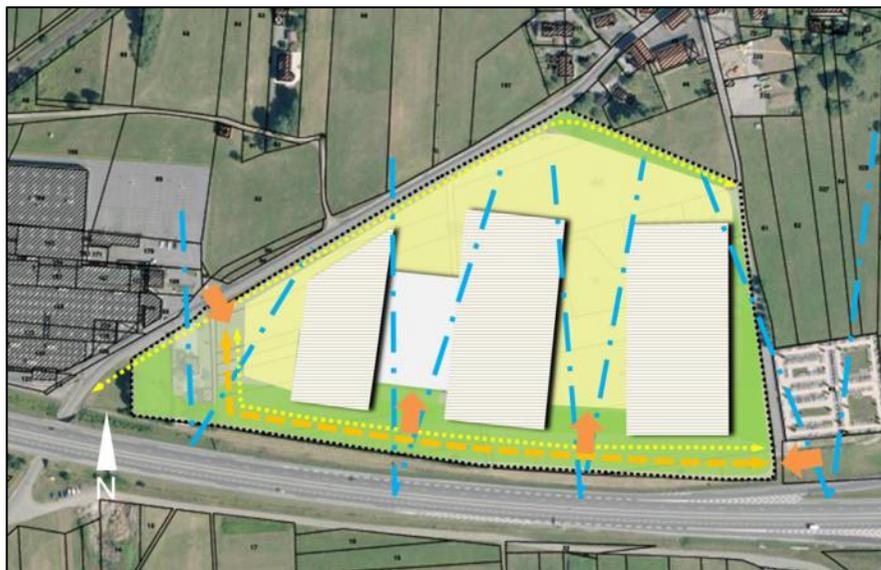
L'aménagement des aires de stationnement à l'air libre, pour les véhicules légers, doit privilégier l'emploi de matériaux perméables, et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Principes d'aménagement à grande échelle des secteurs UE-oap5, 1AUX-oap5 et 1AUX-oap17 (Croquis non opposable)



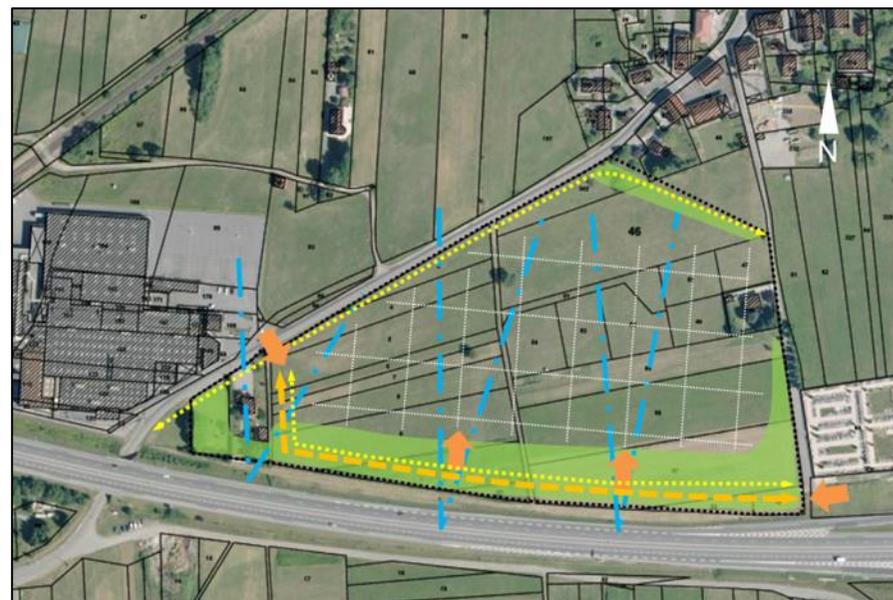
	Périmètres d'OAP		Espaces verts à aménager
	Secteur à vocation économique		Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
	Secteur à vocation d'équipements publics		Principe de voies de desserte à positionner et à aménager
			Passerelle piétons A40

CROQUIS NON OPPOSABLE



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Espaces de stationnement à aménager |
| | Principe d'ordonnancement des constructions | | Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager |
| | Espaces verts à aménager | | Principe de voie publique à positionner et à aménager |
| | | | Principe d'accès aux secteurs à positionner et à aménager |

SCHEMA OPPOSABLE



- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager |
| | Espaces verts à positionner et aménager | | Maintien de percées visuelles sur le grand paysage à démontrer dans le cadre des autorisations d'urbanisme |
| | Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager | | Trame d'implantation dominante des constructions |
| | Principe de voies de desserte à positionner et aménager | | |

ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme interdit "en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations (...) dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (...)".

Néanmoins, "le plan local d'urbanisme (...) peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

LE PERIMETRE CONCERNE :

Le site, classé au PLU en zone 1AUX-oap17, est concerné par un projet spécifique à vocation d'activités économiques.

Il est stratégique, identifiés par le SCoT comme l'un des sites majeurs de l'activité économique à développer afin d'assurer le maintien de l'équilibre entre emplois et actifs au sein du territoire Faucigny-Glières. L'enjeu de l'urbanisation future de ce secteur permettra ainsi :

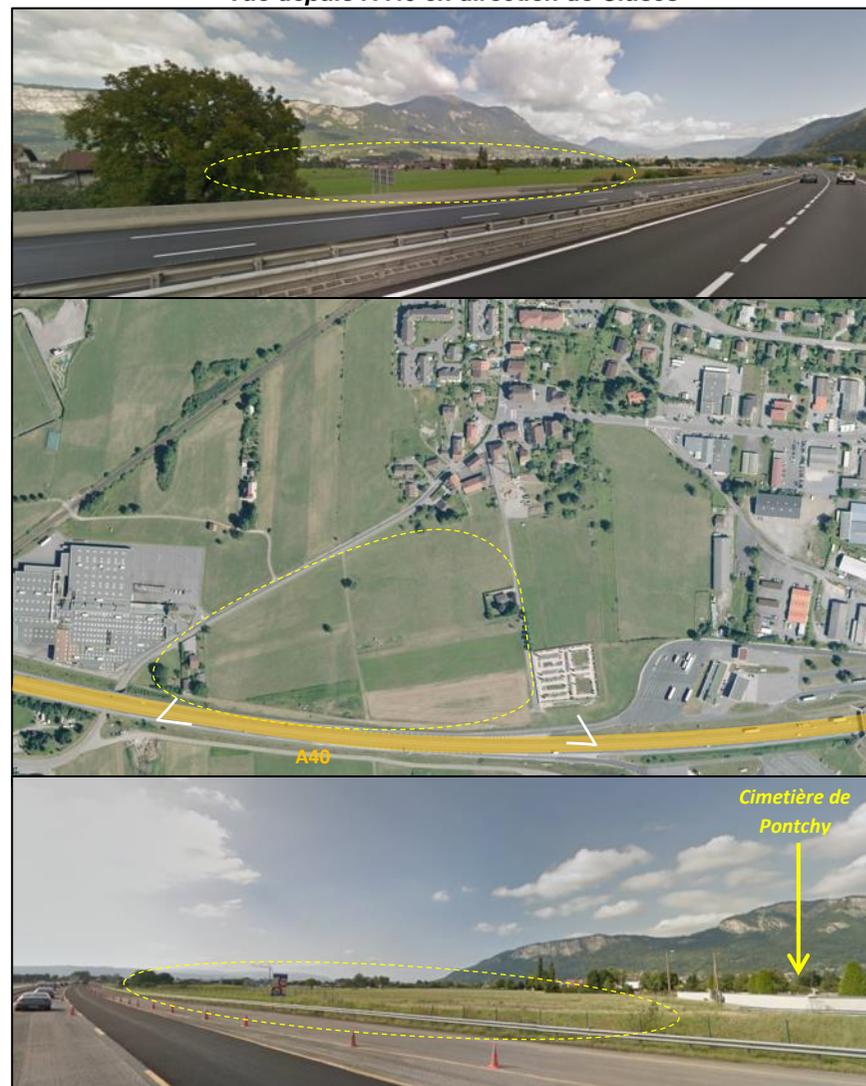
- de répondre aux besoins en foncier à vocation économique, pour la commune qui constitue le pôle d'emplois de son bassin de vie,
- de renforcer le lien urbain mais aussi fonctionnel entre les espaces urbanisés, par le renforcement du maillage de voirie et des liaisons modes "doux".

Visant l'aménagement de la partie Sud de Pontchy, espace logique d'extension de l'urbanisation de par sa localisation entre les espaces urbanisés et l'A40, il est situé en interstice entre les zones d'activités existante de Pré Mouchet et des Fourmis.

Le secteur concerné est bordé en partie Sud par l'A40, qui traverse et dessert la commune depuis l'échangeur 17 situé au niveau de La Bergerie-Est. Il est perceptible depuis l'autoroute qui surplombe en partie le secteur. L'A40 s'élève en effet progressivement pour enjamber la RD27 en partie Ouest.

Ce secteur est aujourd'hui entretenu par l'agriculture et aucune sensibilité environnementale n'a été identifiée.

Vue depuis l'A40 en direction de Cluses



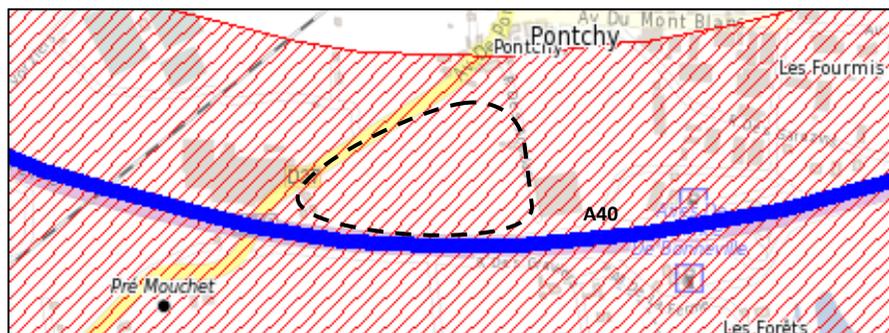
Vue depuis l'A40 en direction d'Annemasse

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Concernant les nuisances pouvant peser sur l'Homme :

Bien que le site soit situé en bordure d'un axe à forte circulation (A40), il est destiné à accueillir des activités économiques industrielles et artisanales. En outre, l'A40 étant identifiée comme "axe bruyant", des mesures d'isolement acoustiques s'imposent aux futures constructions.

Classement des infrastructures sonores (Source DDT 74)



Niveau sonore de référence LAep(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAep(22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'A40	Largeur du secteur de protection
L > 81	L > 76	1	300 m

Le classement des infrastructures de transport terrestres est défini en fonction des niveaux sonores de référence. Pour chaque infrastructure sont déterminés sur les deux périodes 6h-22h et 22h-6h deux niveaux sonores dits "de référence" (LAeq).

Les infrastructures sont ainsi classées par catégories (de la catégorie 1 la plus bruyante, à la catégorie 5), par arrêté préfectoral. Pour chaque catégorie correspond une zone de largeur définie dans laquelle il sera nécessaire de prévoir une installation acoustique renforcée, pour les nouvelles constructions.

Ces niveaux sonores peuvent être en réalité perçus à des distances très variables qui s'affranchissent en fonction de la situation topographique du riverain par rapport à la voirie.

Concernant les nuisances pouvant peser sur l'environnement :

Les dispositions réglementaires associées à la zone 1AUX :

- introduisent des mesures dérogatoires et facilitatrices pour les projets de construction mettant en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction (art. 6, 7, 8, 11),
- sont renforcées en matière de gestion des déchets et des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration... art.4). Une carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales, à laquelle le règlement fait référence, a été élaborée dans le cadre des annexes sanitaires du PLU et servira de référence ainsi que de guide pratique à toute demande de permis de construire.

Dans le cadre de l'OAP sectorielle du secteur considéré ainsi que dans le cadre de l'OAP transversale du PLU des dispositions sont introduites, relatives à la prise en compte de la nature en milieu urbain (limitation de l'artificialisation/imperméabilisation des sols, végétalisation/plantations...), au renforcement de la performance énergétique des constructions et au développement des modes "doux" de déplacement.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

En matière d'accessibilité :

Le secteur sera accessible depuis la voie nouvelle à créer (qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU : ER N°14).

Cette voie permettra notamment de contourner le hameau de Pontchy (dont le secteur de l'école), réduisant les nuisances liées au passage des véhicules lourds nécessaires au fonctionnement des activités économiques.

L'urbanisation du secteur contribuera en outre au développement des modes "doux" de déplacement par l'aménagement attendu de linéaires piétons/cycles, en accompagnement de la future voie publique à créer, mais également, traversant le secteur d'Est en Ouest.

Ce maillage ainsi créé permettra :

- d'une part, de relier le secteur UX de Pré-Mouchet à la ZAE des Fourmis et au hameau de Pontchy,
- d'autre part, de rejoindre la future passerelle de franchissement de l'A40 qui sera créée dans le cadre du projet de réaménagement de l'aire de repos de l'ATMB.

Concernant les risques recensés sur la commune :

Le site n'est pas concerné par le PPRi de l'Arve approuvé le 19 novembre 2001 ni par le passage de la canalisation de gaz.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Les intentions d'aménagement retenues visent :

- à traiter qualitativement ce secteur qui constituera une vitrine du développement économique sur le territoire par :
 - le recul imposé (art.6 du règlement) des constructions (50m) par rapport à l'emprise de l'autoroute permettant de maintenir un espace de respiration (perceptible depuis l'A40). Cet espace, qui supportera en partie la future voie publique à créer, devra être aménagé en espace vert,
 - par une composition ordonnancée des constructions, en "peigne", perpendiculairement à l'axe de l'autoroute A40, suivant la trame matérialisée au schéma opposable,
 - l'attention particulière qui devra être portée à l'aspect architectural (forme, toiture, façade...) et au traitement des abords des constructions, y compris celles bordant l'A40,
 - par la dissimulation des espaces de stationnement, dépôts ou stockages pour les constructions visibles depuis l'autoroute...
- à permettre le maintien d'ouvertures visuelles sur le grand paysage (matérialisées au schéma opposable) en demandant notamment une alternance des gabarits en cas de constructions en continuité.

OAP n°18 – MOULIN MONTESSUIT

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier progressivement le secteur dit Moulin Montessuit en portant une attention particulière à l'optimisation adaptée de l'usage de l'espace à l'environnement bâti et naturel, ainsi qu'aux traitements des espaces extérieurs, y compris collectifs, permettant le développement de la nature en ville.

Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne du secteur.

Développer l'armature des espaces collectifs et le maillage de circulations « douces » en lien avec l'environnement bâti pour l'agrément et le confort de l'habitat.

Conforter le secteur comme composante résidentielle du quartier, en favorisant le développement de modes d'habitat intermédiaire et collectif.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte :

Deux accès uniques à positionner et aménager sont envisagés : l'un à partir de la rue des Minotiers à l'angle Sud-Est, l'autre à termes à partir de la rue du Borne à l'angle Nord-Ouest. A partir de ces accès, une voie mixte (piéton/cycle), en bouclage, à aménager, doit être positionnée en limites Est et Nord du tènement foncier de l'opération.

Les autres voies internes doivent être limitées à la desserte des stationnements souterrains et de surface des constructions.

Forme urbaine et architecture :

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans leur environnement bâti, il doit être privilégié :

- l'habitat intermédiaire selon des gabarits de R+1+C ou ATT en limites Nord et Sud du tènement foncier de l'opération,
- l'habitat collectif selon des gabarits de R+2+C ou ATT au cœur du tènement foncier de l'opération, et R+2+C ou ATT ou R+3 en limite Est du cœur de l'opération.

Concernant l'habitat intermédiaire en limite Sud, un ordonnancement des constructions doit être recherché en « miroir » à l'opération existante au Sud de la rue des Minotiers.

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.

Afin de faire émerger une ambiance « verte », au sein de l'opération, une armature généreuse d'espaces verts doit être recherchée et les plantations existantes telles qu'identifiées au schéma opposable doivent être prises en compte dans l'aménagement.

Les espaces privatifs en RDC des constructions doivent être limités, et réfléchis afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, et les places de stationnement extérieures doivent, sauf contraintes techniques, réalisées en matériaux perméables.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent avoir un caractère urbain en bordure des rues des Minotiers et du Borne.

Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement (suite) :

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 du secteur opérationnel.

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.

L'opération doit comporter un composteur collectif.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

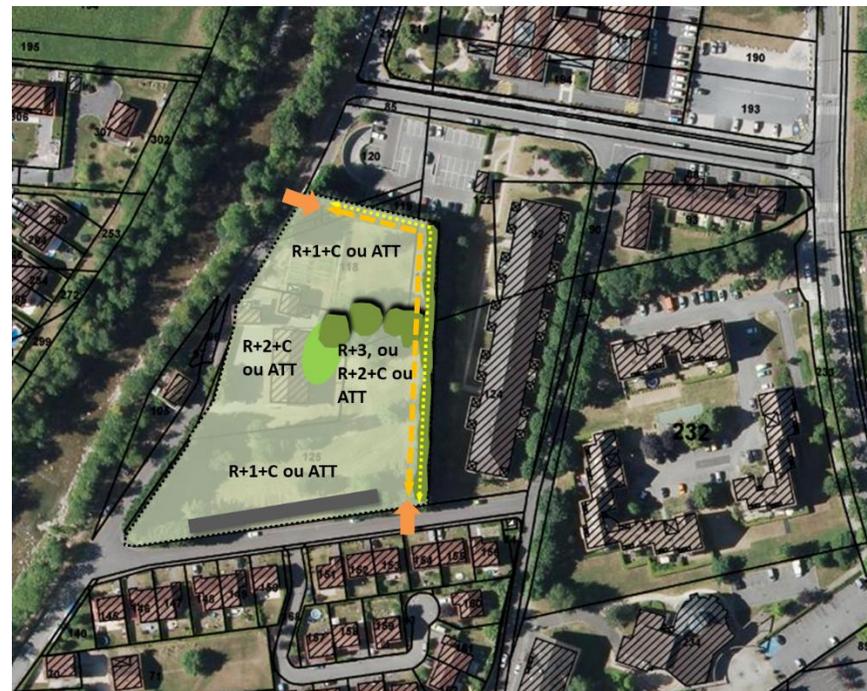
L'opération doit permettre la réalisation d'une densité minimum de 80 logts à l'hectare, en mode collectif et intermédiaire, et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

CROQUIS NON OPPOSABLE



- Périmètre de l'OAP
- Principe d'ordonnement des constructions
- Espaces collectifs de stationnement à positionner et aménager
- Plantations existantes à prendre en compte dans l'aménagement
- Espace vert collectif à positionner et aménager
- Principe de liaisons modes doux à positionner et aménager
- Principe de voies de desserte à positionner et aménager
- Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager
- Positionnement souhaitable des gabarits des constructions

SCHEMA OPPOSABLE

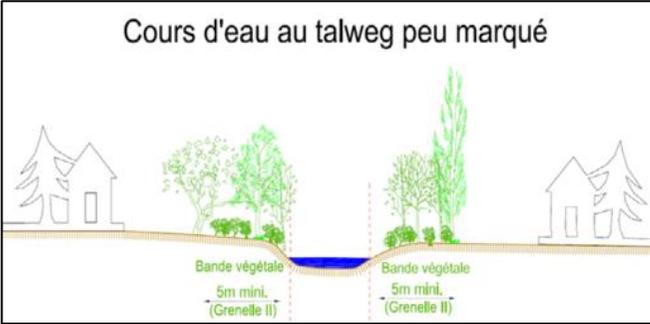
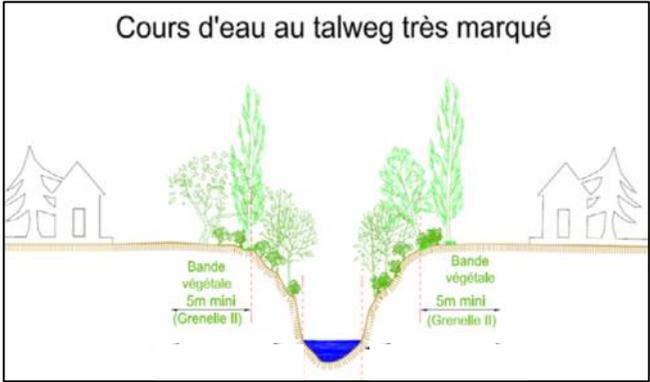


- Périmètre de l'OAP
- Principe d'ordonnement des constructions
- Plantations existantes à prendre en compte dans l'aménagement
- Espace vert collectif à positionner et aménager
- Principe de voies de desserte mixte à positionner et aménager
- Principe d'accès aux secteurs à positionner et aménager
- Positionnement souhaitable des gabarits des constructions

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION "TRANSVERSALE"
PIECE N°5-2**

FICHE-ACTION 1	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune	
<p>En préambule : La politique de gestion de l'eau doit être réfléchi de façon :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrée en considérant tous les enjeux (inondations, ressources en eau, milieu naturel...) et tous les usages potentiels ou effectifs (énergie, eau potable, loisirs...). - Et globale (à l'échelle du bassin versant). 		
<p>Pour les zones humides (tels que définies par les articles L211-1, L211-1-1 et R.211-108 du Code de l'environnement)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé. - Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement. - Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies. - Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser : <ul style="list-style-type: none"> - le guidage et l'orientation des usagers (plaques de signalétique, bornes de guidage, Fil d'Ariane ...), - l'information par rapport au site et sa découverte (pictogrammes de réglementation, plates-formes d'observation, fenêtres de vision ...), - le confort et la sécurité des usages (bancs ou miséricordes (assis-debout), garde-corps ...), - La couverture végétale existante en bordure de ces zones humides, doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles dans ces zones humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres. 		

FICHE-ACTION 1	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune
<p align="center">Pour les corridors écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), de maintien des perméabilités sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert, vergers, zones humides avec essences locales...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc... - En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés. - Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux. 	<p align="center">Eléments structuraux (haies par exemple)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Noyau de biodiversité ● Zone d'extension du noyau de biodiversité ● Espace réservoir de la faune sauvage ● Zone de développement (zone potentielle d'extension non contiguë à un noyau de biodiversité mais connectée par un corridor) ↪ Corridor écologique ● Point obstacle — Infrastructure de transport <p align="right">D'après : ECONAT SA Yverdon-les-Bains & PIU GmbH Wabern</p>
<p align="center">Pour les réservoirs de biodiversité, zones d'extension et espaces relais</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les continuités et les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel. 	

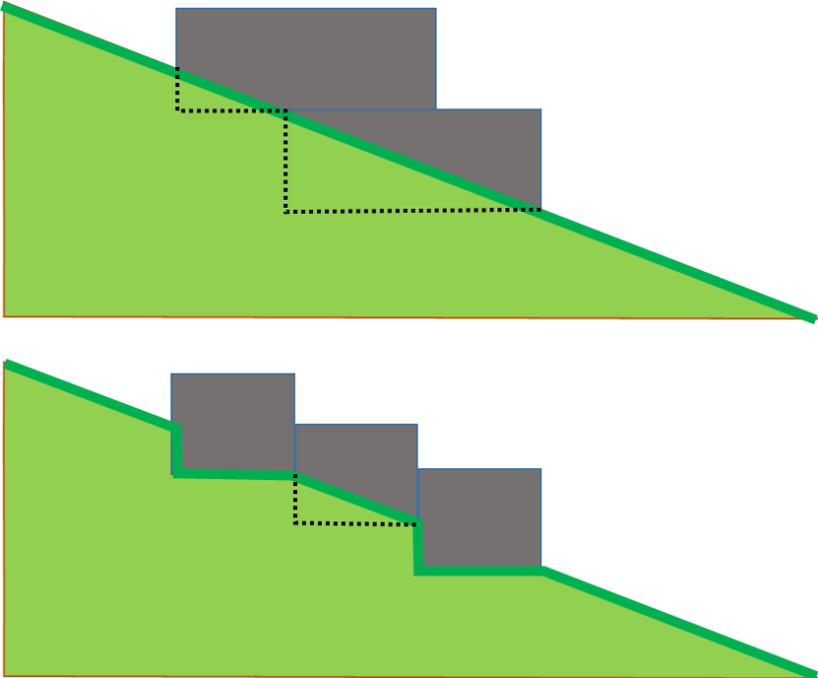
FICHE-ACTION 1	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune
Pour les cours d'eau	
<ul style="list-style-type: none"> - Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges. - Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées. - La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol, et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres. - L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer). 	<div style="text-align: center;"> <p>Cours d'eau au talweg peu marqué</p>  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Cours d'eau au talweg très marqué</p>  </div>

FICHE-ACTION 2	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le grand paysage
<p data-bbox="369 268 913 304">Pour les éléments de la trame végétale</p> <ul data-bbox="203 400 1077 943" style="list-style-type: none"> - L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus. - La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées. - L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité. - En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement. 	 

FICHE-ACTION 2	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le grand paysage
Pour les « plages » ou « glacis » agricoles visuellement sensibles	
<ul style="list-style-type: none">- Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.- Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.	 <p>The top photograph shows a wide, green agricultural field with a dirt path leading towards a range of green mountains under a blue sky with scattered white clouds. The bottom photograph shows a paved road winding through a green landscape with rolling hills and a forested mountain range in the background under a cloudy sky.</p>

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords
Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain (zones U et AU du PLU)	
<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié : <ul style="list-style-type: none"> - au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière dans les secteurs concernés, - au sein des projets de construction ou d'aménagement publics. - La végétalisation et la plantation des pieds de façades des constructions, et en fonction des impératifs du projet, doivent être privilégiées. - En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant. - Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes doivent être privilégiées. - La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...). - L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié." <p>Pour les "espaces verts" exigés dans le règlement écrit (pièce n°4-1 du PLU, article 13) :</p> <p><u>Est considéré comme étant un "espace vert" :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)... Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum 1m d'épaisseur de terre), - les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées... - les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées", terre et pierres mélangées...), les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les aires minérales perméables, les dispositifs de rétention des eaux pluviales dès lors qu'ils sont à caractère naturel (types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant ...). 	

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords	
Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain (zones U et AU du PLU) (suite)		
<p>Pour les "espaces perméables" exigés dans le règlement écrit (pièce n°4-1 du PLU, article 4) :</p> <p><u>Est considéré comme étant un "espace perméable" l'ensemble des surfaces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - au sol, de pleine terre sur une profondeur minimum de 1m et non couvertes. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, sable, dalles à joints perméables...). - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées : de terre végétale, sur une profondeur minimum de 30cm ou de substrat, sur une profondeur minimum de 10cm. <p>Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont à proscrire : les espaces invasives, ainsi que les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux. - Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. - Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles. - Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Arbres : Aubépine, Aulne Glutineux, Bouleau verruqueux, Charme, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Marronnier (acclimaté), Merisier, Noyer, Orme Commun, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Robinier (acacia), Saule blanc, Saule osier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Epicéa, If commun, Pin sylvestre, Pin noir d'Autriche. - Arbustes : Amélanthier, Aubépine, Buis, Chèvrefeuille, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, cotonéaster, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Groseillier commun, Houx, Noisetier, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier. 		

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour l'insertion paysagère des constructions neuves.	
<p>Afin d'optimiser l'usage de l'espace et de s'insérer au mieux dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. - Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée : <ul style="list-style-type: none"> - soit par encastrement dans le terrain. - soit en accompagnant la pente (étalement en cascade). - Les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. - Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière. - En tout état de cause, les enrochements apparents sont à éviter. 	

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou remarquable de la commune.	
<p>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial d'origine rurale et villageoise :</p> <p><u>En cas de réfection ou modifications des façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants. - Les bardages apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres. - L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé. - La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (chaînages d'angles, encadrements de fenêtres ou de portes, mur gouttereau, corbeaux, ...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. - Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...). - Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides. - La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandée, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction. - Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils doivent être réalisés en bois (ou matériau similaire), soit de teinte naturelle de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...). - Les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions. 	

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords	
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou remarquable de la commune.		
<p>Pour la réhabilitation du bâti traditionnel et/ou patrimonial d'origine rurale et villageoise (suite) :</p> <p><u>En cas de réfection ou modifications des toitures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité. - En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés). - l'emploi de solarium, lucarne (type jacobines, rampantes ou autres), crevée de toiture n'est pas recommandé. 		
<p>Pour la réhabilitation des maisons "bourgeoises" :</p> <p><u>En cas de réfection ou modifications des façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits doivent être lissés et de teinte pastel (dans les gris colorés : sur base d'ocre jaune, vert, gris, blanc). La polychromie peut être admise selon la modénature des façades. - Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. - Les éléments particuliers d'architecture (corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes en pierres ou en briques, jambage, linteaux, chaînages d'angles...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. - Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides. - Le bois apparent (quatre en chiffre, volet, bande de rive,...) doit être peint, de couleur soutenue ou pastel en harmonie avec l'enduit de façade. - Les volets doivent être à battants et les volets à persiennes sont recommandés. 		

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.	
<p>Pour la réhabilitation des maisons "bourgeoises" (suite) :</p> <p><u>En cas de réfection ou modifications des toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. - Les toitures doivent être en tuile de petite taille. - En cas de réalisation d'ouvertures en toiture : <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi de lucarnes doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles doivent être plus hautes que larges et sont à éviter sur les croupes (pans cassés). - l'emploi de fenêtres de toit, de solarium et de crevée de toiture n'est pas recommandé. 	
<p>Pour le traitement des abords dans les périmètres du bâti traditionnel et/ou patrimonial identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers...). - Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique. - Une attention particulière doit être portée à la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment dans le cas du patrimoine rural pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales des hameaux traditionnels de la commune. - Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités. - Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. - Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise, ou s'harmonisant avec la construction existante dans le cas des maisons « bourgeoises ». - Les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire. 	

FICHE-ACTION 3	ORIENTATION Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords
Pour le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune.	
En cas de construction neuve dans les périmètres du bâti traditionnel et/ou patrimonial identifiés : <ul style="list-style-type: none">- Dans le cas d'une expression architecturale à connotation régionale, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture.- En tout état de cause, l'aspect minéral doit être dominant en façades au centre-bourg.- Dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site de la construction.- Dans les deux cas ci-dessus, l'intérêt des lieux doit être préservé : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère des lieux,...	

CARTE DE L'OAP TRANSVERSALE

