



**GRAND
LAC**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND LAC
Département de la Savoie

PLUi de l'Albanais Savoyard – Dossier d'Approbation – Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du 12 novembre 2024

1.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLUi approuvé le 28 novembre 2018

*Modifié le 23 mars 2021
Modification n°1*

*Modifié le 12 novembre 2024
Modification n°2*

Novembre 2024

VERDI



Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique **- ENERGIE -**



INTRODUCTION : Où retrouver la thématique énergie dans le PLUi?

RAPPORT DE PRÉSENTATION

État des lieux, mise en évidence des enjeux et justification des choix retenus

PADD

Une agglomération qui s'engage dans les transitions écologiques et énergétiques de demain

*Les OAP sont définies en cohérence avec le PADD.
Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles
avec les OAP.*

OAP THEMATIQUE ENERGIE

L'OAP Energie a pour vocation de faire face aux défis du changement climatique à travers 4 thématiques :

- > **La construction neuve**, en accompagnant la mise en œuvre de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments (RE2020) ;
- > Prioriser la **rénovation des bâtiments anciens**, qui constitue une grande partie du parc ;
- > Favoriser, voire exiger dans certains cas, le **recours aux énergies renouvelables et de récupération** (EnR&R) ;
- > Privilégier l'approche bioclimatique.

Cette OAP œuvre à répondre aux objectifs définis dans le **Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET) et au sein de la démarche **Territoire à Energie Positive** (TEPOS). L'objectif général est de passer en 2050 à la neutralité énergétique en divisant par deux la consommation d'énergie et en couvrant les besoins restant au moyen d'énergies renouvelables locales :

- en réduisant de 22% la consommation d'énergie du territoire (et des secteurs de consommation résidentiels et tertiaires),
- en doublant sa production d'énergie renouvelable en moins de 10 ans.

*Le règlement est établi en cohérence avec le PADD.
Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes avec le règlement.*

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Il définit des exigences réglementaires **pour la construction neuve** en matière de **taux de production d'EnR obligatoire** pour tout projet soumis à la réglementation thermique.

Il définit des exigences réglementaires **pour la rénovation** :

- > Performance énergétique à caler sur le référentiel de Grand Lac ;
- > Offre une souplesse de réalisation dans le cas d'isolation thermique extérieure.

OAP SECTORIELLES

Ces OAP définissent des obligations et des préconisations sur **la consommation énergétique et la production d'énergies renouvelables** sur des secteurs stratégiques d'aménagement, en plus des exigences réglementaires.

Les différentes catégories d'OAP intègrent des **objectifs de consommation d'énergie et de production d'énergies renouvelables**, basés sur les projets concrets des secteurs. L'OAP Energie s'inscrit comme un complément à destination des porteurs de projet et des usagers pour renforcer certaines thématiques non abordées dans les pièces du PLUi.



Pourquoi une OAP Thématique Énergie ?

Un territoire engagé dans la transition écologique et énergétique

La transition énergétique constitue un axe structurant des politiques publiques sur le territoire de Grand Lac à travers :

- > la démarche volontaire de devenir un Territoire à Énergie Positive, en rejoignant les agglomérations de Chambéry, Annecy et du Parc National Régional du Massif des Bauges. L'ensemble de ces territoires est labellisé TEPOS 2019-2021 par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.
- > le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), répondant aux exigences de la Loi de Transition Énergétique du 17 août 2015, constitué d'actions à mettre en place entre 2020 à 2025 et qui positionne l'agglomération comme « coordinateur de la transition énergétique sur son territoire ».
- > le SCoT Métropole Savoie, dont elle dépend, et qui fait de la transition énergétique un véritable pilier de l'aménagement du territoire.

Grand Lac souhaite faire de la transition énergétique un des axes structurants de son nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette ambition se traduit par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur l'Énergie, qui vient compléter des ambitions performancielles inscrites dans le règlement du PLUi.

Urbanisme et énergie : des enjeux communs

L'aménagement du territoire, dont l'urbanisme est l'une des composantes, doit désormais répondre à l'enjeu de la transition énergétique : adaptation, diminution des consommations énergétiques, évolution du mix énergétique, réduction des émissions de gaz à effets de serre (GES)...

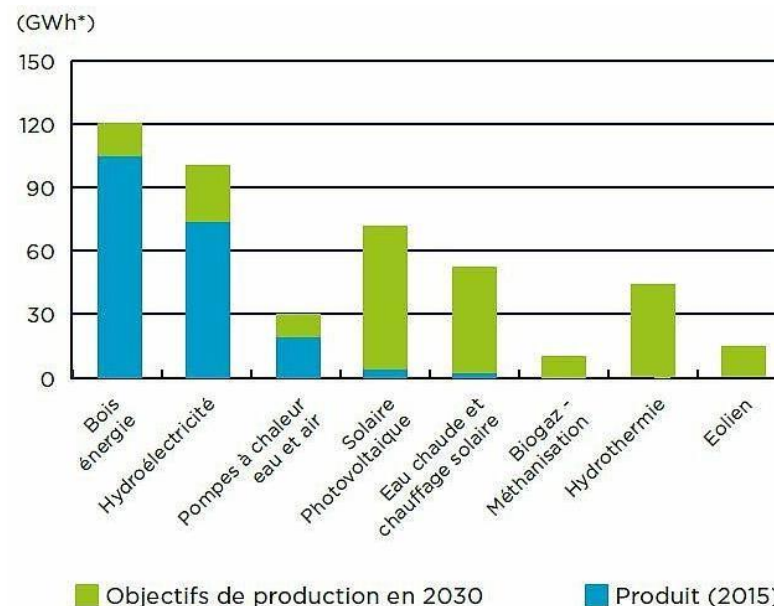
Le PCAET de Grand Lac met en évidence l'importance des enjeux de l'urbanisme dans les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique :

- > Le secteur résidentiel est responsable de plus du tiers de la consommation énergétique du territoire (2016).
- > 36 % des émissions de gaz à effet de serre sont liées au bâtiment (2015).

Une OAP traduisant la politique Énergie de Grand Lac

Cette OAP reflète un véritable projet politique pour Grand Lac, permettant à la fois d'assurer la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET) et d'articuler les différentes politiques sectorielles sur l'énergie portées par le territoire, afin d'uniformiser le niveau d'exigence et faciliter ainsi l'appropriation par les habitants des différentes démarches :

- > Plan Climat Air Énergie Territorial
- > Territoire à Énergie Positive
- > « Je RénoVe GRAND LAC »



Objectifs PCAET de Grand Lac en matière de production d'énergie



Les axes d'action de l'OAP Énergie

L'OAP Énergie du PLUi fixe les 3 grandes orientations thématiques suivantes :

Construction neuve

Taux de production d'énergie renouvelable obligatoire de 50% des besoins énergétiques règlementaires de la construction.

Rénovation des bâtiments anciens

Encouragement et facilitation des rénovations thermiques par l'extérieur.

Application du référentiel « Je Rénove Grand Lac » pour les rénovations.

Approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement

Recommandations bioclimatiques.

Potentiel solaire des toitures.

Les projets d'isolation thermique par l'extérieur encouragés et facilités

La transition énergétique sur le territoire de Grand Lac passe, au-delà des constructions neuves, par la rénovation thermique des bâtiments existants pour les porter à un niveau de performance BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation). Le parc de logement de l'intercommunalité est en grande partie composé de logements anciens, souvent mal isolés et consommateurs d'énergie.

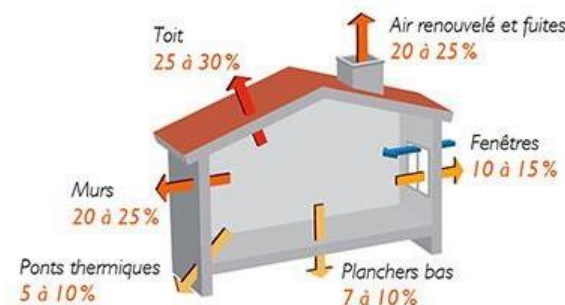
La performance énergétique des logements est classée selon le barème DPE (Diagnostic de Performance Energétique) entre les lettres A et G, pour noter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Il y a un enjeu

particulier à rénover en priorité les logements classés F et G, les plus consommateurs et souvent qualifiés de « passoires thermiques ».

Pour rénover de manière performante, une solution efficace et encore trop peu utilisée consiste à isoler les murs et le toit par l'extérieur avec un double avantage : réduire fortement les ponts thermiques et ne pas diminuer la surface ou le volume habitable (contrairement à une isolation des murs par l'intérieur par exemple).

Grand Lac cherche à faciliter les projets d'isolation thermique par l'extérieur :

- en autorisant le survol et l'occupation du domaine public dans le cas de réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE). On peut ainsi élargir son mur vers l'extérieur jusqu'à 30 cm.
- en permettant les ITE y compris par dérogation aux règles de gabarit, d'alignements et de distance aux limites (30 cm pour les murs et 40 cm pour les toitures),
- en préconisant une étude de faisabilité d'une ITE en cas de ravalement de façade.



Principales sources de déperdition énergétique



Un taux de production d'énergies renouvelables obligatoire de 50% pour les constructions neuves et les extensions

Un potentiel en énergie renouvelables et de récupération (EnR&R) à valoriser

D'après le PCAET Grand Lac,

> La production d'énergie renouvelable représentait 200 Gwh en 2015, soit 11 % de la consommation énergétique du territoire.

> La moitié de cette production est apportée par le bois- énergie, et près du tiers par les deux installations hydro-électriques de plus de 5 MW présentes sur le territoire.

L'ambition forte de Grand Lac en énergies renouvelables et de récupération inscrite dans le PLUi

Les constructions neuves ou extensions soumises à la réglementation thermique en vigueur dans les constructions neuves devront disposer de dispositifs de production d'énergie renouvelables couvrant au moins 32 % de la consommation annuelle en énergie primaire du bâtiment calculée pour les usages standardisés de la réglementation thermique en vigueur. (Pour la RT2012 : besoins de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement d'air, d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et de fonctionnement des appareils auxiliaires ; pour la RE2020 : besoins de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage, de mobilité des occupants interne au bâtiment, des auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation). L'installation d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sera privilégiée. Ce taux sera porté à 50% à compter d'un délai de 5 ans à la date d'approbation du PLUi soit à partir du 25 octobre 2024.

La règle générale de calcul du taux d'EnR

Les calculs se basent sur la réglementation thermique des bâtiments neufs en vigueur.

Formule de calcul :

$$(C + D + E \times 50\%) / (A + B) \times 100$$

Le taux d'EnR&R doit être supérieur à 50%

A : Estimation des consommations annuelles électriques (en kWh/an)

B : Estimation des consommations annuelles thermiques (en kWh/an)

C : Estimation des productions annuelles d'énergies électriques renouvelables (en kWh/an)

D : Estimation des productions annuelles d'énergies thermiques renouvelables (en kWh/an)

E : Estimation des consommations annuelles par raccordement à un réseau de chaleur public. (en kWh/an). Les consommations par raccordement au réseau de chaleur public sont comptabilisées pour 50%.

Les énergies renouvelables mobilisables

GÉOTHERMIE

Exploitation de la chaleur stockée dans le sous-sol ou la nappe phréatique pour produire de la chaleur ou du froid.

SOLAIRE

Exploitation de l'énergie thermique des capteurs solaires ou photovoltaïque des rayons du soleil.

RÉCUPÉRATION DE CHALEUR

Récupération de l'énergie thermique existante dans les équipements collectifs ou industriels.

BOIS-ÉNERGIE

Chauffage avec les combustibles bois (bûches, bois déchiqueté ou bois granulés) et un appareil performant.



L'application du référentiel « Je rénove Grand Lac »

Le contexte du référentiel

Deux documents d'orientation et de cadrage, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PCAET, orientent la politique communautaire de l'habitat, en particulier sur les aspects sociaux et environnementaux.

Au titre du PCAET 2020-2025, Grand Lac s'est engagé à **réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation** à travers la rénovation thermique de 570 logements par an.

Le PLH 2019-2025 maintient les axes traditionnels de la politique de l'habitat, mais renforce le volet environnemental, avec une volonté de renforcer l'efficacité énergétique des logements du parc existant, de produire des logements soucieux de l'environnement.

Un parc de logements ancien et énergivore

Les logements représentent **36%** de la consommation d'énergie du territoire. Le principal poste de dépenses pour les bâtiments est le chauffage qui représente 70% du total.

Le parc de logements sur Grand lac est constitué de 45% de maisons individuelles et de 55% de logements collectifs. Les logements les plus énergivores ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique et représentent 45% de l'ensemble du parc. Ces logements anciens exigent un programme de rénovation important pour réduire les consommations et les porter vers un standard BBC rénovation.

Une politique de rénovation ambitieuse de rénovation des logements

Pour s'inscrire dans une trajectoire de rénovation sur le moyen terme, Grand Lac a fait le choix de mettre en place une politique structurée dotée d'une méthodologie et d'aides financières.

Depuis début 2022, cela se traduit par la mise en place d'un outil d'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation, nommé « **Je Rénove Grand Lac** » qui intègre les aspects techniques, réglementaires et financiers.

Les aides Grand Lac sont conçues pour soutenir les projets qui favorisent une rénovation thermique ambitieuse, en privilégiant la rénovation globale par étapes. L'enjeu, en particulier pour les maisons individuelles, est de réaliser une rénovation globale en 2 voire 3 étapes maximum, sur une durée de plusieurs années, pour s'adapter aux ressources financières. L'accompagnement de « Je Rénove Grand Lac » consiste en particulier à fournir l'assistance pour bâtir ce plan de rénovation globale, en intégrant l'ensemble des contraintes techniques dès le début du projet. Cette manière de procéder est à même de garantir une rénovation performante et de qualité.

Le niveau de performance de la rénovation thermique est en particulier lié à l'épaisseur et à la nature des isolants mis en œuvre. La réglementation thermique dite « élément par élément » est insuffisante pour obtenir le niveau d'ambition exigé par le PCAET. Grand Lac a donc créé son propre référentiel thermique, plus ambitieux, et auquel sont conditionnées les aides financières qu'il délivre.





Référentiel thermique "Je RénoVe Grand Lac"

Poste de travaux	Niveau de performance minimum exigé
Isolation murs	$R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation toiture terrasse	$R \geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation combles perdus	$R \geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation toiture en pente (sarking ou sous rampants)	$R \geq 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Isolation plancher bas (vide sanitaire, sous-sol)	$R \geq 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Menuiseries extérieures	Bois ou PVC : $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K} + S_w > 0,3$ Aluminium : $U_w < 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K} + S_w > 0,36$
Ventilation	Ventilation simple flux type hygro A ou B ou ventilation double-flux



L'approche bioclimatique des projets de construction et d'aménagement

Enjeux et objectifs

Les principes du bio-climatisme dans l'organisation urbaine et dans la réalisation de bâtiments visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuite » tout en recherchant une amélioration du confort d'usage. Ces principes cherchent aussi à préserver les nouveaux bâtiments des chaleurs estivales pour limiter les besoins en climatisation, équipements consommateurs en énergie. L'approche bioclimatique se traduit à travers deux échelles d'approche :

> **À l'échelle du quartier** : organisation Nord-Sud, gestion des masques, confort d'été, densité thermique (>1,5 MWh/ml), gestion alternative de l'eau pluviale (objectif «0 rejet»), biodiversité (CPT- coefficient de pleine terre), plantation d'arbres ;

> **À l'échelle du bâtiment** : conception architecturale, optimisation des apports solaires, favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Les préconisations pour un projet d'aménagement bioclimatique

Pour les projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de rénovation, il sera recherché l'application de l'ensemble des principes du bio-climatisme, dont :

1. Organisation du réseau viaire et découpage parcellaire

Pour une mobilisation maximale de l'ensoleillement, les façades principales seront orientées au Sud ou, éventuellement, au Sud-Est.

2. Lutte contre les îlots de chaleur urbains à l'échelle du quartier

La végétalisation des espaces extérieurs (en pleine terre) et la plantation de végétaux favorisera le cycle naturel de l'eau et l'évapotranspiration : un chêne adulte absorbe et évapore 200L d'eau quotidiennement en moyenne. La végétalisation participe aussi à l'amélioration de la qualité de l'air.

3. Conception architecturale

L'organisation architecturale du bâtiment permet d'optimiser les apports solaires. On cherchera ici à mobiliser la chaleur, mais aussi la lumière avec :

> l'exposition Sud-Est à Sud-Ouest des pièces de vie du logement ;

> l'apport de la lumière naturelle dans les pièces de vie et les zones de passage (communs des immeubles notamment), par exemple en exigeant une durée d'ensoleillement > 2h, dans la pièce de vie principale le 21 décembre.

4. Orientation et pentes des toitures

Afin d'optimiser les apports solaires pour l'accueil d'équipement solaire (panneaux photovoltaïques, solaire thermique), l'orientation et la pente des toitures seront à adapter.



Le potentiel solaire des toitures

Des équipements solaires variés

L'énergie solaire est avantageuse car illimitée. Elle s'intègre grâce à plusieurs équipements qui captent la chaleur et la lumière de manière dite « passive » (fenêtres) ou « active » (panneaux photovoltaïque, capteurs, etc.). Les toitures disposant d'un niveau d'ensoleillement suffisant peuvent être équipées de dispositifs captant l'énergie du soleil :

> Solaire photovoltaïque : les panneaux servent à convertir l'énergie solaire en électricité (production annuelle jusqu'à 4000 kWh/an) ;

> Solaire thermique : les capteurs solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Il existe plusieurs types de systèmes thermiques : chauffe-eau solaire individuel (production annuelle de 150 à 300 kWh/m²), Système Solaire Combiné (production annuelle de 400 kWh/m²).

Dans certains cas, les panneaux et capteurs peuvent être intégrés sur les murs, les balcons, les terrasses ; ou de façon déconnectée (au sol).

L'estimation du potentiel solaire de son bien

Le cadastre solaire de Grand Lac¹ est un outil cartographique permettant d'estimer le potentiel d'ensoleillement de chaque bâtiment du territoire.

En fonction du relief environnant, des ombres portées et de l'orientation, l'installation de panneaux solaires ne sera pas pertinente en tout point de la toiture. Le cadastre solaire présente alors quelle proportion de la surface de la toiture est exploitable à travers une répartition selon trois niveaux (excellent – bon – inexploitable). Un module particulier aux constructions neuves sera également proposé dans l'année 2022.

Lors de la pose des équipements solaires, une vérification visuelle des potentiels masqués présents aux alentours du bien est nécessaire pour réaliser une pose efficace.



Intégration architecturale et paysagère

Les panneaux et capteurs solaires doivent s'intégrer au projet de manière globale et de manière réfléchie. En effet, si les matériaux et les aspects des panneaux peuvent être choisis, l'intégration des équipements doivent assurer une cohérence avec le caractère général du paysage et des constructions environnantes.

Les zones patrimoniales et de caractère doivent veiller à l'intégration visuelle des dispositifs dans l'environnement bâti et non bâti.

La position des équipements, notamment des équipements disposés sur les toitures, devront s'intégrer aussi en fonction de la pente du toit, du parallélisme des constructions et des ouvertures présentes (fenêtres, portes, etc.).

Dans le règlement du PLUi

En compatibilité avec le SCoT, le règlement écrit du PLUi prescrit une couverture solaire de minimum 50% lors de la création de bâti composé d'une toiture d'une surface d'au moins 200 m².

Cette disposition s'appliquera aux bâtiments d'activités et aux bâtiments publics pour les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel,
- La sous-destination exploitation agricole sauf impossibilité technique de raccordement et sauf pour les tunnels et les serres,
- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics

¹ <https://grand-lac.cadastre-solaire.fr>



Préconisations contre la pollution lumineuse

Des préconisations à l'échelle nationale

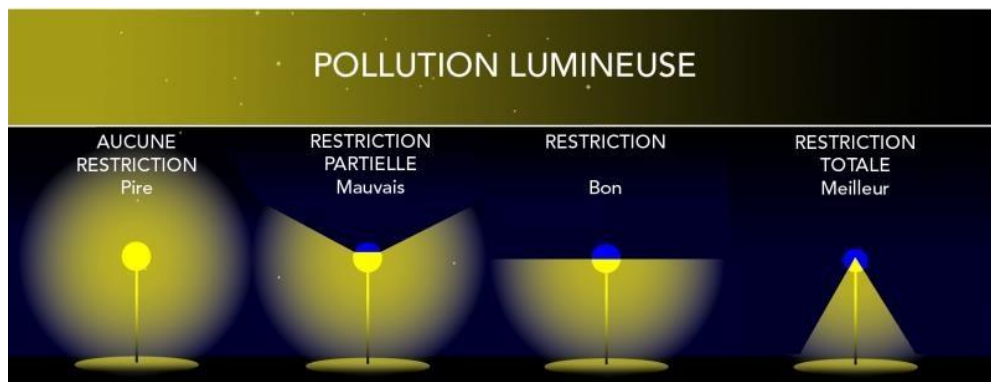
En décembre 2017, la réglementation nationale s'est accordée sur la volonté de réduire la pollution lumineuse. Elle se définit comme la présence d'un éclairage nocturne gênant pour les écosystèmes animaux, végétaux voire humains. Les conséquences de cette pollution sont un dérèglement du cycle de vie de la faune et de la flore, et peut dans certains cas altérer la santé humaine. La réglementation nationale impose la lutte contre cette pollution lumineuse notamment dans des espaces protégés au titre environnemental ou au titre de la biodiversité locale.

La lutte contre la pollution lumineuse par Grand Lac

En se basant sur le Guide 2021 des préconisations pour un éclairage de qualité du PNR des Bauges, plusieurs mesures ont été mises en place pour lutter contre la pollution lumineuse. Ces mesures se basent sur plusieurs critères principaux, comme la couleur de la lumière, la direction du système d'éclairage ou le contrôle du temps d'éclairage.

- Les éclairages extérieurs sont déconseillés, sauf éclairage des cheminements, voiries, domaine public, et sous condition d'une température de couleur inférieure à 3000°K et d'un éclairement moyen maximum de 20lm/m².

- Pour les mises en lumière du patrimoine et des monuments, il est conseillé de disposer d'un éclairage avec extinction automatique au moins entre 1 h 00 du matin et le lever du soleil, avec une température d'éclairage de 3000°K maximum et un système d'éclairage dirigé du haut vers le bas uniquement (ULR=0%).





Modification n°2 du PLUi – Version approbation 2024



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sommaire

Préambule. Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?	3
Le Code de l'Urbanisme	3
La notion de compatibilité	3
Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs (Cf. illustrations page suivante)	4
Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs	7
1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Albens	9
OAP n°1 : Route de Pouilly	10
OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare	15
OAP n°3 : Rue du Général Mollard	20
OAP n°4 : Rue des Sapins	25
OAP n°5 : Montée de Bacchus	30
OAP n°6 : Place de l'église	35
OAP n°7 : Le Longeret	40
OAP n°8 : Rue de la Chambotte	45
OAP n°9 : Les Coutres	50
2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cessens	55
OAP n°10 : Sous la Tour	56
3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Epersy	61
OAP n°11 : Le Vie du Cher	62
4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mognard	67

OAP n°12 : Route de Gresy Ouest	68
OAP n°13 : Route de Grésy Est	73
OAP n°14 : Ecole	78
OAP n°15 : Sauvage	84
5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Germain-la-Chambotte	89
OAP n°16 : Chef-lieu Nord	90
OAP n°17 : Chef-lieu Sud	95
OAP n°18 : Chef-lieu Est	100
6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Girod	105
OAP n°19 : Chef-lieu	106
OAP n°20 : Chef-lieu 2	111
7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Ours	116
OAP n°21 : Chef-lieu	117
OAP n°22 : La Forêt	122
OAP n°23 : Chez Yvonne	127
8 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de La Biolle	132
OAP n°24 : Chef-lieu	133



Préambule. Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Le Code de l'Urbanisme

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme suit :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

[...]"

La notion de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent, sur des terrains que la commune considère, dans le cadre de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), comme stratégiques, de maîtriser les aménagements qui pourraient être faits en cas de cession du terrain en vue de son aménagement ou de sa construction.

Elles n'annoncent en aucun cas une obligation pour le propriétaire du terrain de procéder à l'aménagement ou à la construction projetée : celui-ci reste maître de son terrain et prend lui-même la décision de le céder pour l'aménager et le construire. En revanche, elles imposent certains principes d'aménagement et de construction si le propriétaire décide de l'aménager ou le construire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas plus un projet que la commune s'engage à réaliser. C'est simplement la matérialisation, sur le terrain, d'une forme et d'une programmation urbaines qu'elle aimerait voir se réaliser dans le cas d'une opération d'aménagement.

Parmi ces principes peuvent figurer des principes d'accès au terrain, de desserte, d'implantation d'espaces publics ou d'équipements, d'implantation des bâtiments, de volumétries et densité, de typologie (formes) de logements... Ces principes peuvent prendre la forme d'un schéma, d'un plan de composition et/ou d'un texte listant les objectifs, selon le degré de précision et de contrainte souhaité par la commune.

Dans tous les cas, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de stricte conformité. Elles s'ajoutent aux règles liées au plan de zonage et au règlement qui s'appliquent aux terrains concernés par les Orientations d'aménagement et de Programmation. Leur aspect graphique permet de compléter ces dispositions réglementaires, voire de phaser les opérations lorsque c'est rendu nécessaire par l'adaptation des réseaux ou les objectifs de maîtrise du développement imposés notamment par les Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)



Le choix des secteurs stratégiques de développement

Le choix de la collectivité de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs stratégiques doit permettre d'organiser le développement de l'urbanisation sur des terrains ouverts à la construction et qui, situés à proximité immédiate ou à l'intérieur des centralités dotées d'équipements, commerces et services, doivent assurer la mise en œuvre des objectifs du projet du territoire de l'Albanais Savoyard :

- renforcement de la centralité, de la vie et de l'animation des bourgs,
- diversification de l'offre de logements
- réduction de la consommation d'espaces,
- préservation et valorisation des qualités paysagères et urbaines du bourg...

Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs (Cf. illustrations page suivante)

Implantation des bâtiments dans la pente

Dans le cadre d'une opération d'aménagement située dans un secteur contraint par la topographie, les constructions devront être implantées de manière cohérente dans la pente dans le but de minimiser les mouvements de terrains. Cette adaptation des constructions au contexte topographique se traduira notamment par une implantation des zones de stationnements (aires, garages,...) au plus près de la voirie.

Traitement des limites

Les clôtures en limites parcellaires devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques et d'essences

mono-spécifiques sont interdites, notamment en limite avec des zones agricoles ou naturelles, afin de maintenir une qualité paysagère. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux et de teintes homogènes est préconisée dans le cadre d'édification de murs.

Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires devront être hétérogènes, tant dans leur taille que dans leur forme, dans le but de répondre à une diversification des logements et de maîtriser au mieux les vis-à-vis et les rapports entre les bâtiments.

Gestion des vues sur le paysage

Dans l'objectif de préserver des vues sur le grand paysage, des espaces ouverts devront être maintenus dans les opérations d'aménagement (clôtures basses, alternance bâtiment/jardin...).

Accès et stationnement

La localisation des accès et zones de stationnement devra être au plus proche des voies existantes pour éviter l'artificialisation des sols et permettre une meilleure optimisation du foncier (surface constructible plus importante, emprise des jardins majorée, ...). De plus, les zones réservées aux accès et stationnement devront faire l'objet d'un revêtement permettant une bonne gestion des eaux pluviales (matériaux perméables, noues, ...).

Toitures :

Les toitures plates (ou terrasses) seront obligatoirement végétalisées.

Pour les habitations principales, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité



Clôtures :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf en cas de création de nouvel accès.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies et des limites sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80m.

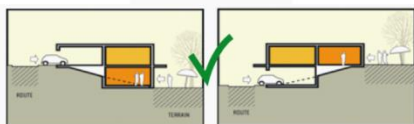
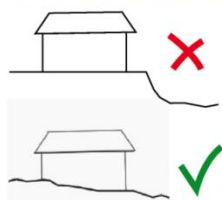
Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives jusqu'à une hauteur maximale de 2m et sur un linéaire maximal de 5 m (au total du périmètre de la parcelle).

Au-delà de ce linéaire maximal, seuls les murets d'une hauteur maximale de 0.50m surmontés d'un système de clôture sont autorisés et ce, dans la limite d'un maximum de 1.80m de hauteur totale comprenant le muret et le système de clôture au-dessus.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures présentant des caractéristiques différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.



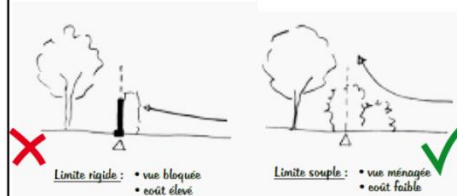
Implantation dans la pente



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)



Traitement des limites

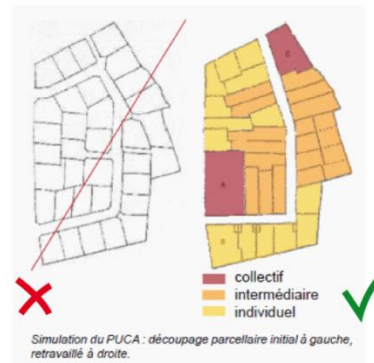


Petit mur de soutènement Plantation de la pente

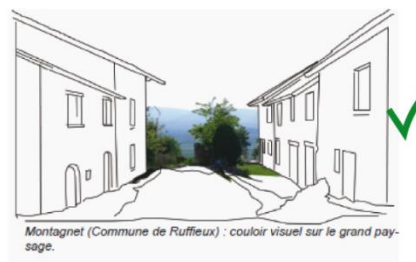
Source : CAUE Haute Savoie, plantons le paysage



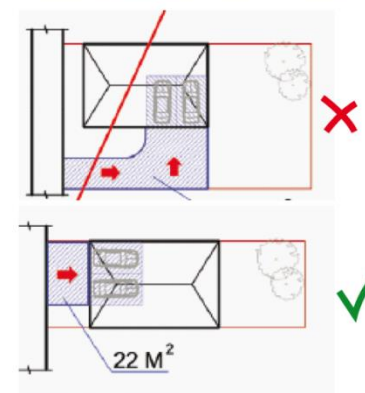
Découpage parcellaire



Gestion des vues sur le paysage



Accès et stationnement





Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

Pour les accès et les voies nouvelles à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.



Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), tout aménagement urbain doit assurer l'infiltration (et a minima la gestion pour les pluies exceptionnelles), et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales dans l'emprise du projet pour les 3 niveaux de pluie suivants :

- Pluies courantes : Ouvrage d'infiltration dimensionné à hauteur de 15 l/m² de surface imperméabilisée du projet.

- Pluies moyennes à forte : L'infiltration doit être la première solution recherchée. Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par infiltration. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle. Dans ce cas un ouvrage de rétention/infiltration temporaire et/ou rejet à débit contrôlé, respectant les règles imposées en termes de débit de rejet maximal autorisé et de période de retour d'insuffisance minimale à assurer sera mis en œuvre sous réserve de validation par le service des eaux et le gestionnaire de l'ouvrage collectant les eaux rejetées. Des ajustements de cette règle peuvent être envisagés pour certains types de projets ou dans certains contextes particuliers : Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle. Les eaux de ruissellement de ces surfaces doivent être gérées à la source mais à l'aide de dispositifs adaptés. Pour certains projets dont le contexte impose des restrictions ou des précautions particulières vis-à-vis de l'infiltration

- Pluies exceptionnelles : Définition d'un parcours à moindre dommage en cas de saturation des ouvrages

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Il est recommandé de prévoir des dispositifs de récupération d'eau pluviale (cuves,...).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Il est rappelé que sur les secteurs couverts par un zonage d'eaux pluviales, les dispositions prévues par ce schéma s'appliquent. En cas de contradiction entre le présent règlement et les prescriptions du zonage pluvial, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.



1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Albens

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Albens sont localisés dans un périmètre restreint autour du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre de densifier l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement bâti et paysager.

OAP n°1 : Route de Pouilly

OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare

OAP n°3 : Rue du Général Mollard

OAP n°4 : Rue des Sapins

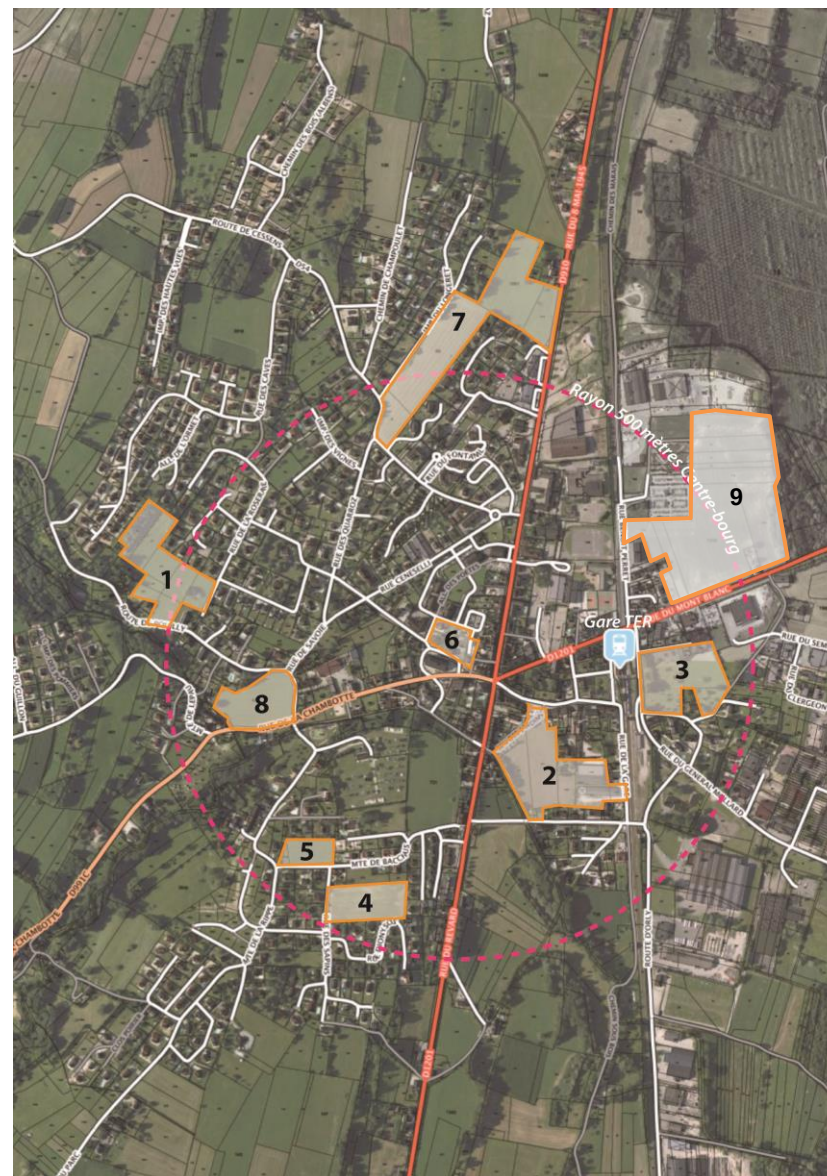
OAP n°5 : Montée de Bacchus

OAP n°6 : Place de l'église

OAP n°7 : Le Longeret

OAP n°8 : Rue de la Chambotte

OAP n°9 : Les Coutres





OAP n°1 : Route de Pouilly

Contexte

Le secteur de la Route de Pouilly est situé dans la partie Ouest de l'enveloppe urbaine principale d'Albens. Il est encerclé par des quartiers résidentiels pavillonnaires, au pied du coteau, desservis par de nombreuses voies en impasses.

Ce tènement est desservi par la Route de Pouilly, axe qui permet de relier aisément le centre d'Albens. Des travaux ont été entrepris afin de renforcer la sécurité de cette voie. Il apparaît comme un secteur stratégique pour le développement d'Albens au regard de sa proximité avec le centre. En effet, il est situé à environ 600 mètres de la place de l'église.

Ce tènement est occupé essentiellement par des prairies non exploitées et des boisements.

Cette OAP est dite sensible au regard des enjeux de desserte et pourra faire l'objet d'échanges sur ce sujet dans le cadre d'une concertation.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La diversification des formes urbaines
- La maîtrise de la densification dans un secteur pavillonnaire
- L'amélioration du réseau viaire
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne aux quartiers environnants

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0

Surface en zone 1AUa : 20 137 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 4 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Programmation :

Environ 43 logements sur l'ensemble du site

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 13 logements)

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Sécurisation de l'entrée Sud du site sur la Route de Pouilly
- Traversées piétonnes Est/Ouest entre la Rue de la Roseraie
- L'aménagement devra garantir la répartition des flux entre les deux accès depuis la rue de la Roseraie et celle de Pouilly de façon équilibrée.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs.

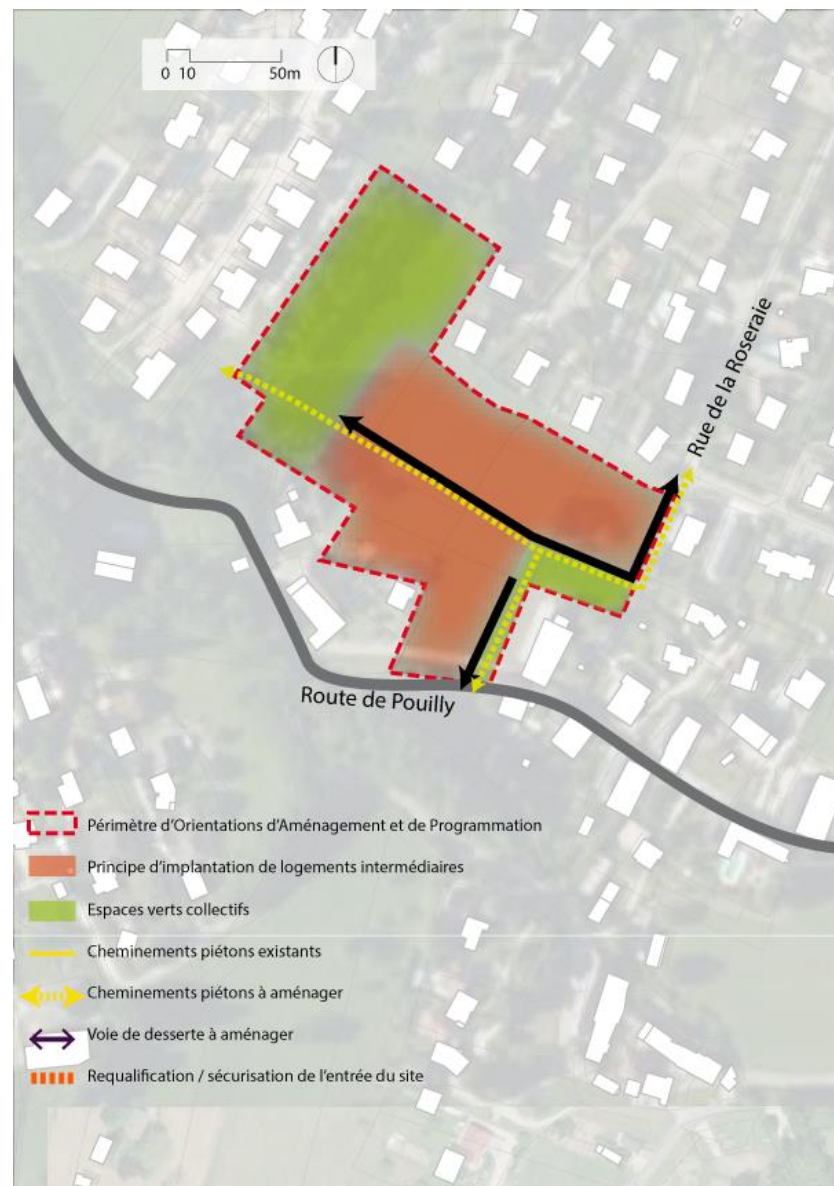




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare

Contexte

Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée dans le cadre de la densification et du renforcement de la centralité d'Albens. En effet, il est situé à moins de 300 mètres de la Place de l'église.

Ce tènement est desservi au Nord par la Rue Joseph Michaud et à l'Est par la Rue de la Gare. Dans la partie Ouest, il est longé par deux axes piétonniers : le sentier des jardins et la promenade de l'Albenche.

Deux bâtiments d'activités sont inclus dans le périmètre d'OAP. Si ces entreprises sont encore en activité, il convient d'anticiper leur potentielle mutation au regard du caractère essentiellement résidentiel du quartier.

La partie centrale du tènement est concernée par la zone rouge du PPRI du bassin aixois.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification d'un secteur central
- La diversification des formes urbaines
- Le renouvellement urbain de bâtiments d'activités
- La prise en compte du risque d'inondation
- La connexion au réseau de cheminements piétons

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 21685m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles ou R+2+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Partie centrale (zone inondable) : aménagement d'un espace naturel à vocation récréative

Partie Nord : logements de type collectif en R+2. Environ 45 logements.

Partie Sud-Est (renouvellement urbain) : logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et R+2. Environ 30 logements.

Programmation :

Environ 75 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 23 logements)

34 logements/ha brut (50 logements/ha net)

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée, en dehors des zones inondables inconstructibles.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Une étude hydraulique sur la prise en compte du PPRI pourra être exigée.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès Nord par la Rue Joseph Michaud avec requalification et sécurisation du carrefour
- Bouclage Sud entre la Rue de la Gare et du Pont des Fleurs
- Traversées piétonnes Est/Ouest et Nord Sud en s'appuyant sur les sentiers existants à l'Ouest du site (sentier des jardins et promenade de l'Albenche)

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

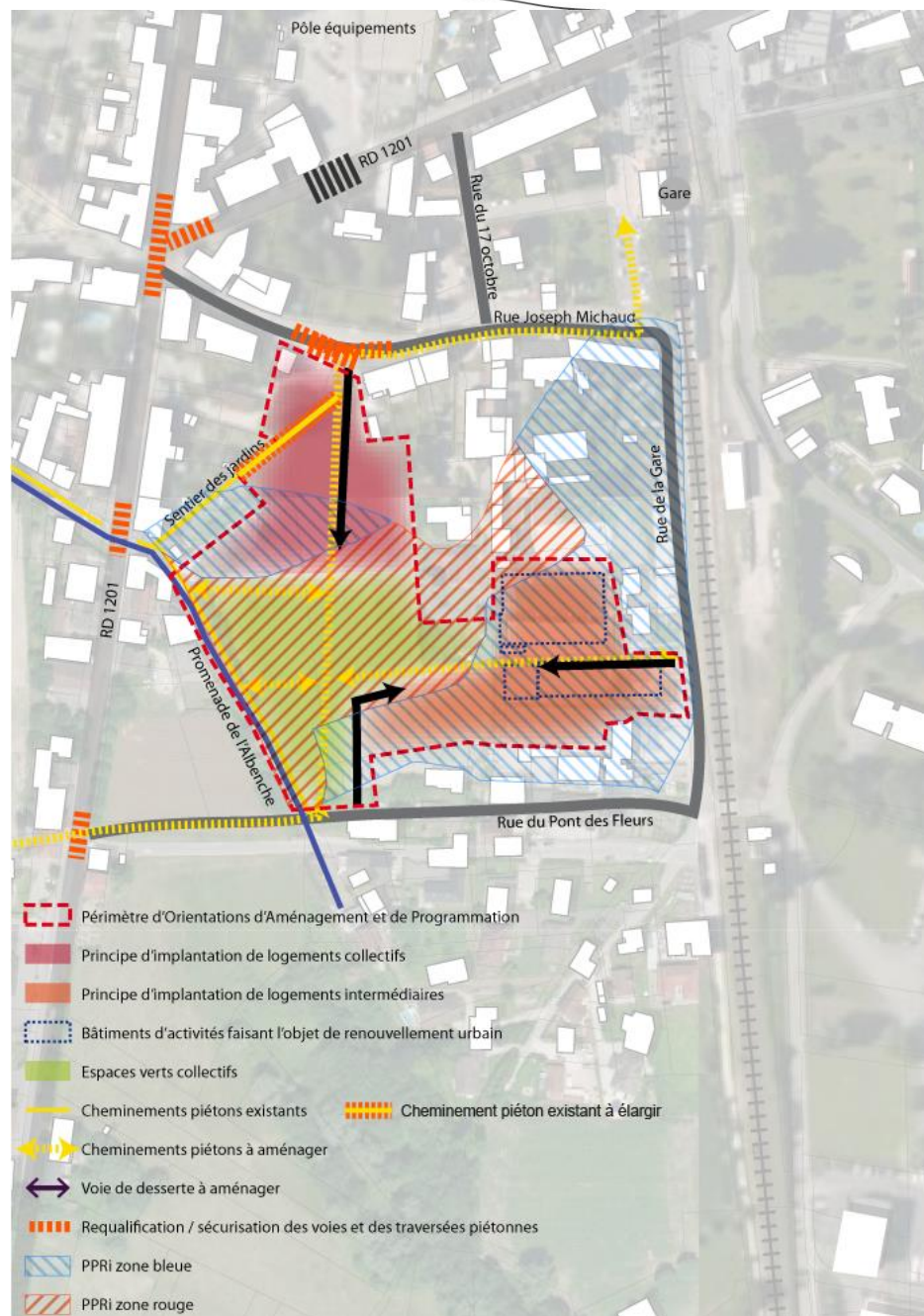
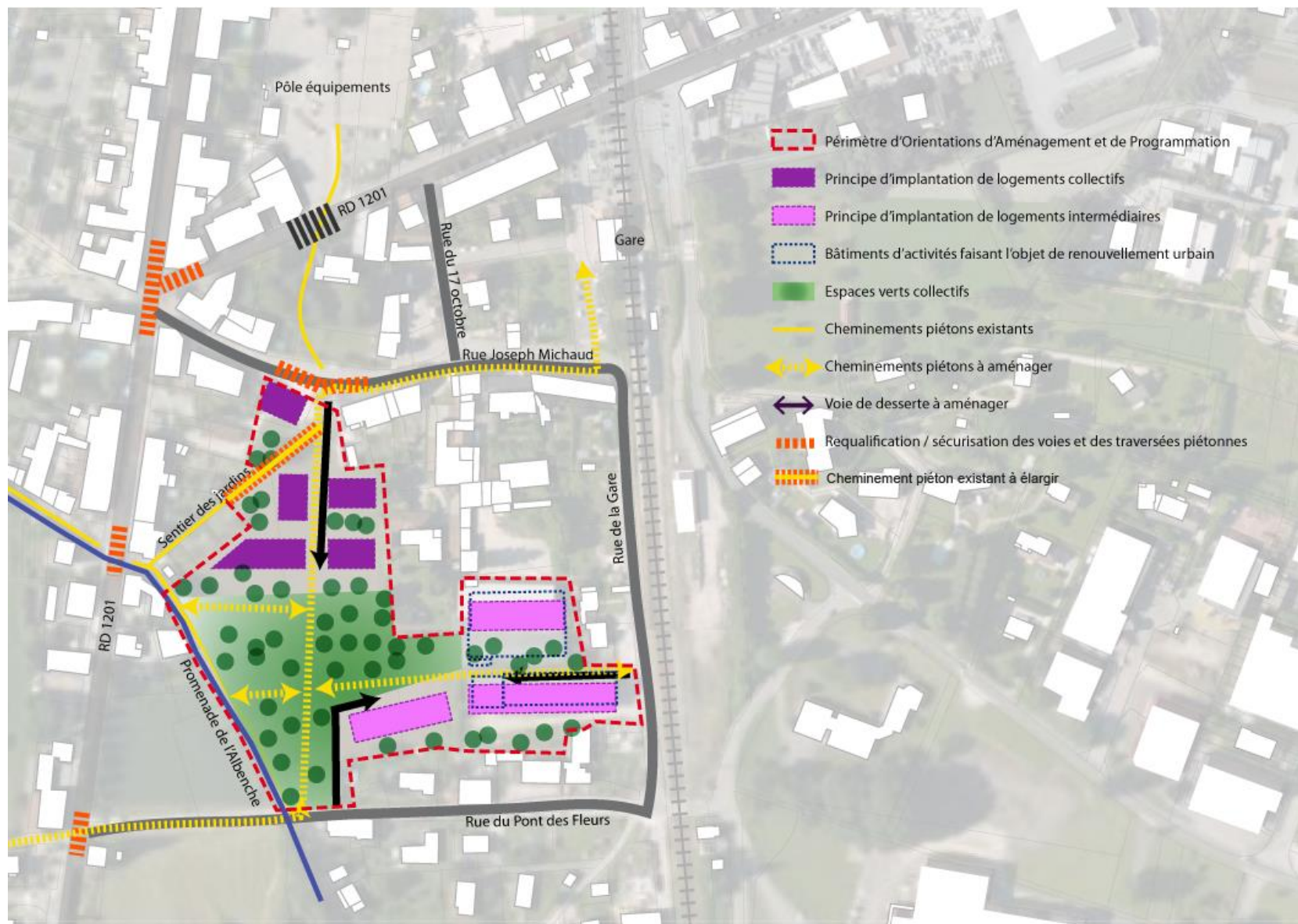




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°3 : Rue du Général Mollard

Contexte

Situé à l'Est de la voie ferrée, ce secteur est enclavé dans un tissu urbain mixte. Au Nord et à l'Est, il est bordé par des activités économiques. Au Sud, on trouve un hameau ancien d'Albens et de quelques habitations pavillonnaires.

Ce secteur est desservi à l'Ouest par la Rue du Général Mollard et au Sud par la Rue du Paradis. Sa proximité immédiate avec la gare en fait un secteur stratégique pour le développement urbain et la densification d'Albens.

Ce secteur est occupé par des prairies et quelques boisements.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification du secteur de la gare
- La diversification des formes urbaines
- La prise en compte des nuisances liées aux activités économiques
- Le respect du tissu urbain environnant et des constructions anciennes
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 14141 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles ou R+2+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Partie Ouest : logements de type collectif en R+2 le long de la Rue du Général Mollard. Environ 25 logements

Partie centrale : logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et R+2. Environ 25 logements.

Partie Est : aménagement d'un espace tampon végétalisé à vocation récréative entre les habitations et les activités économiques

Bilan :

Environ 50 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 15 logements)

25 logements/ha brut (30 logements/ha net)

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'un accès depuis la Rue du Général Mollard
- Traversées piétonnes Est/Ouest entre le Chemin des Romains et la Rue du Général Mollard
- La création d'une nouvelle voie de desserte pourra induire une redéfinition des sens de circulation et des accès sur la Rue du Paradis

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

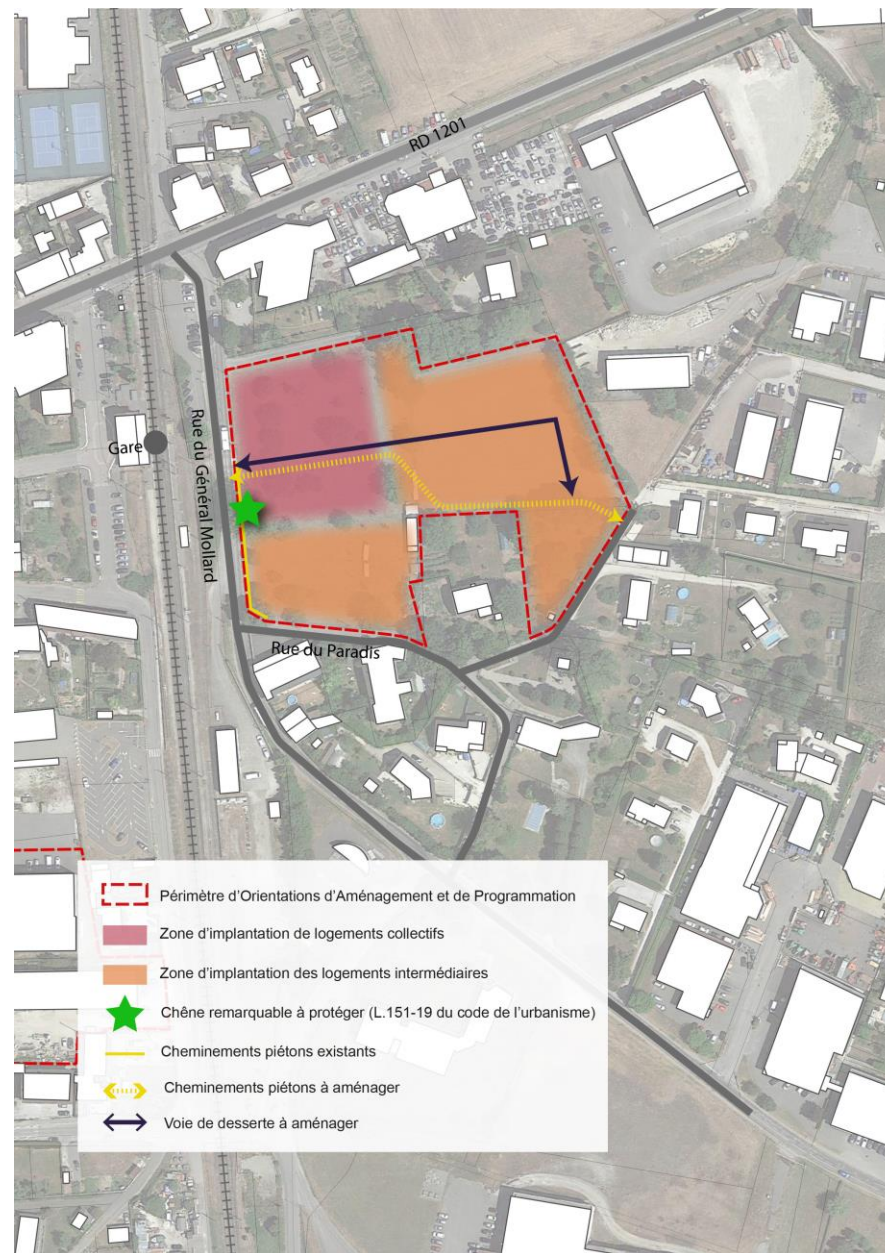
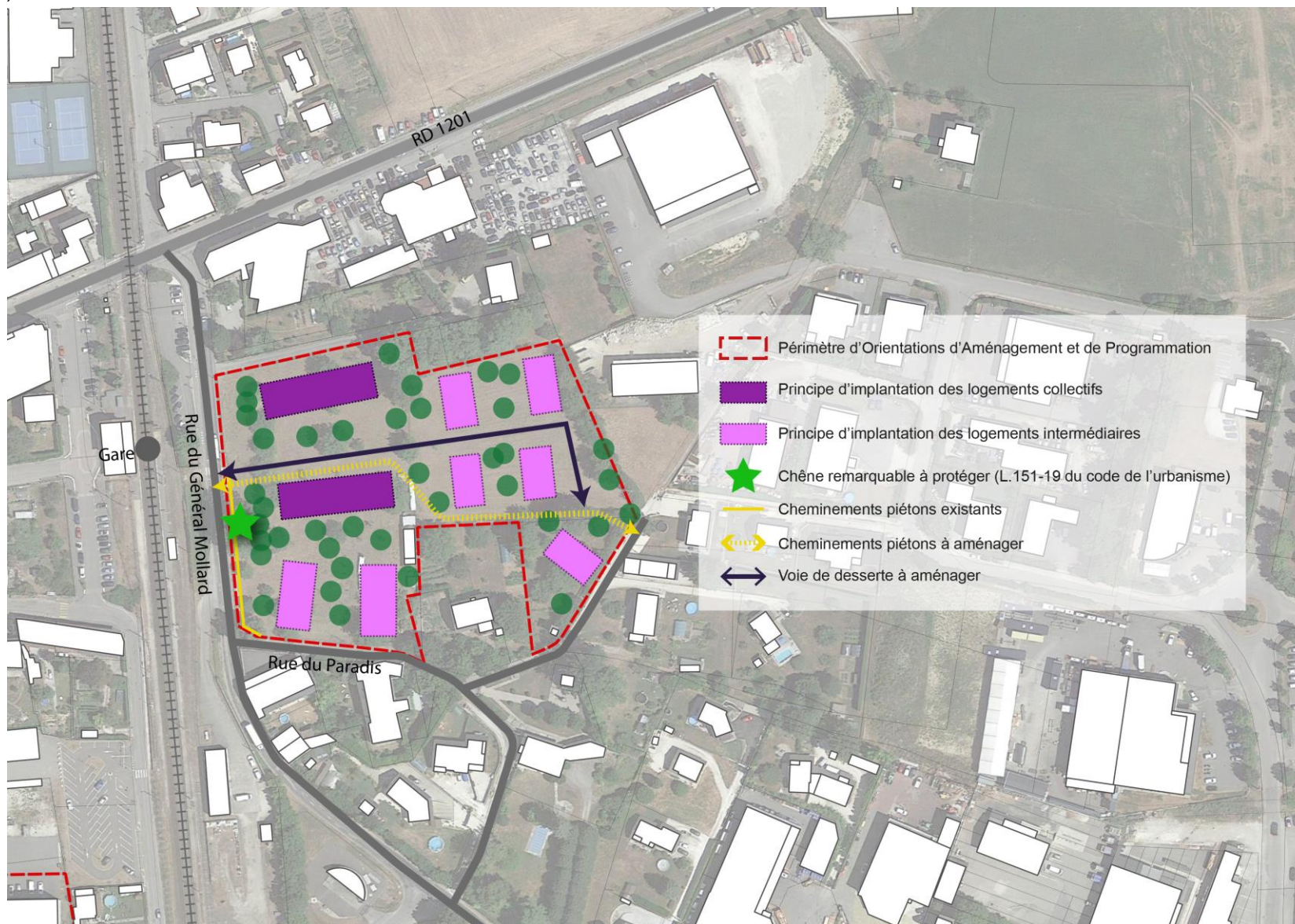




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°4 : Rue des Sapins

Contexte

Ce secteur, situé au Sud de l'enveloppe urbaine centrale d'Albens, est enclavé dans un environnement pavillonnaire de densité moyenne.

Il est desservi à l'Ouest par la Rue des Sapins et au Sud par l'impasse Dionysos.

Situé à près de 900 mètres du centre d'Albens, il apparaît comme stratégique pour la poursuite du développement du quartier de Bacchus au regard de sa superficie relativement importante.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La maîtrise de la densification dans un secteur pavillonnaire
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 9000 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs.

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 organisés le long de la voie créée.

Privilégier l'implantation des jardins au contact avec le bâti environnant (Sud et Est)

Bilan :

Environ 17 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 5 logements)

17 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

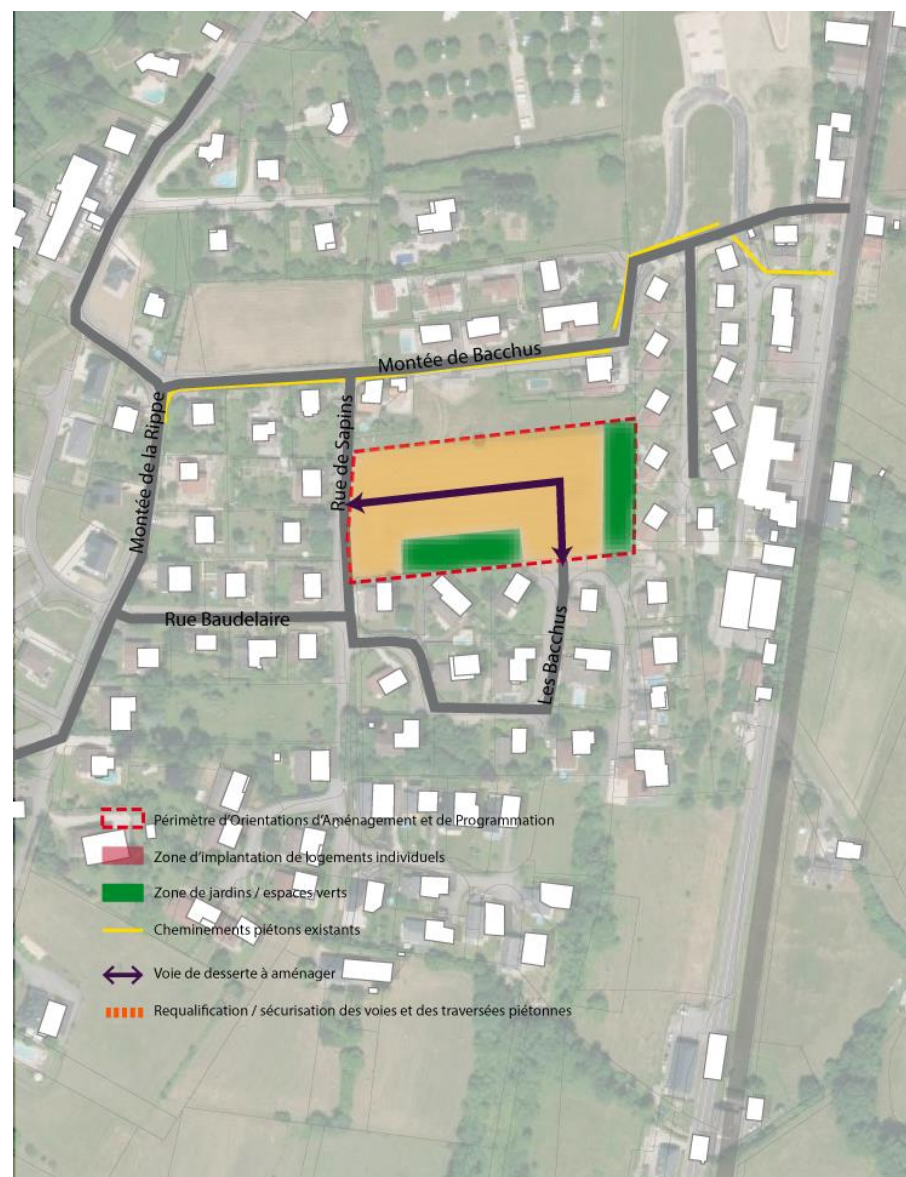
Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

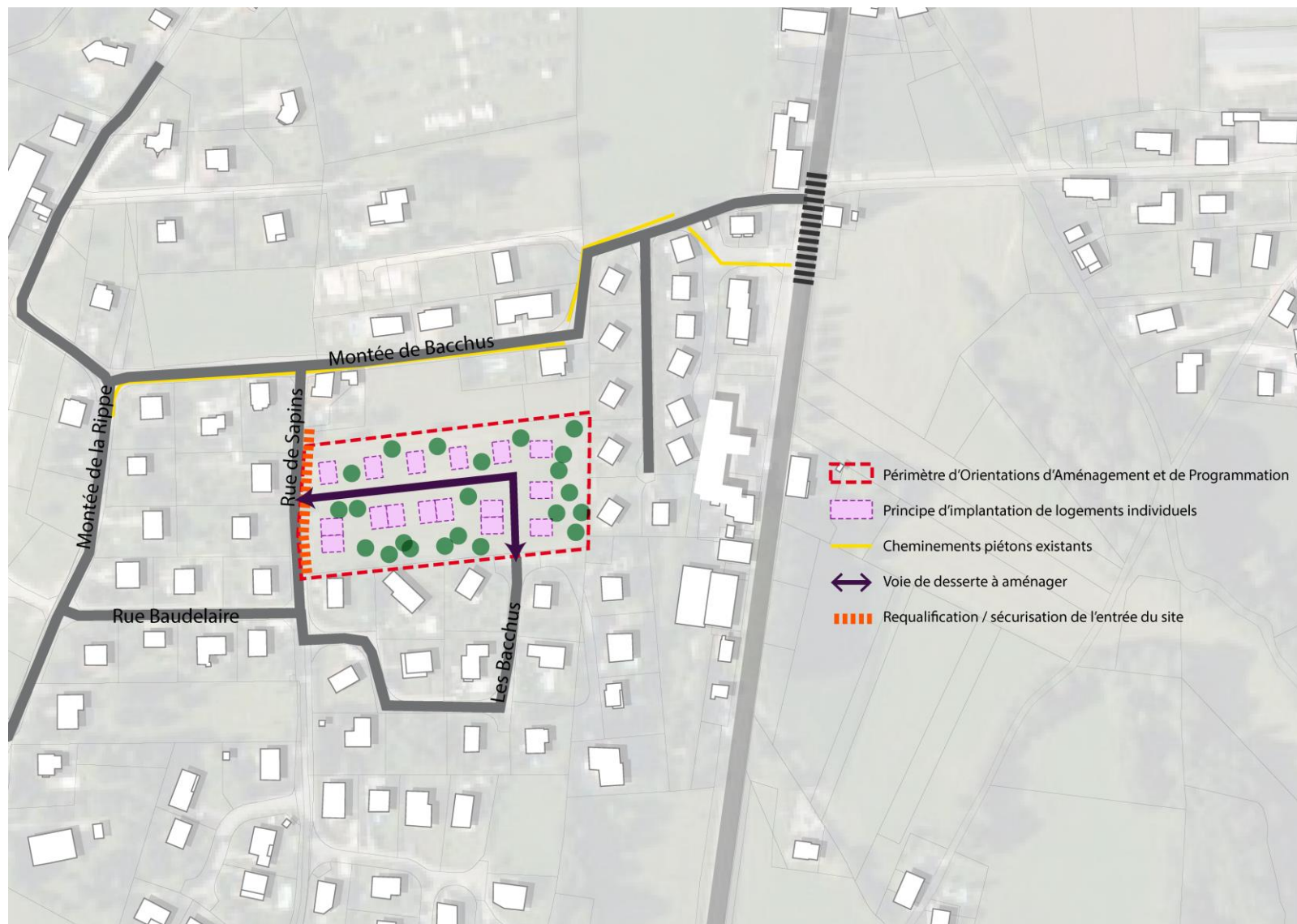
- Bouclage viaire entre la Rue des Sapins et la Rue Dionysos avec requalification et sécurisation de la Rue des Sapins.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





- **Illustration possible** (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°5 : Montée de Bacchus

Contexte

Situé au croisement de la Montée de Bacchus et de la Montée de la Rippe, ce secteur, tout comme celui de l'OAP n°4, doit être mobilisé au regard de sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Ce tènement doit être encadré afin d'optimiser le foncier et maîtriser la densification.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La maîtrise de la densification dans un secteur pavillonnaire
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 4180 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 organisés le long de la voie créée.

Privilégier l'implantation des jardins au contact avec le bâti environnant (Ouest et Est)

Bilan :

Environ 8 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 3 logements)

20 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la Montée de Bacchus

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

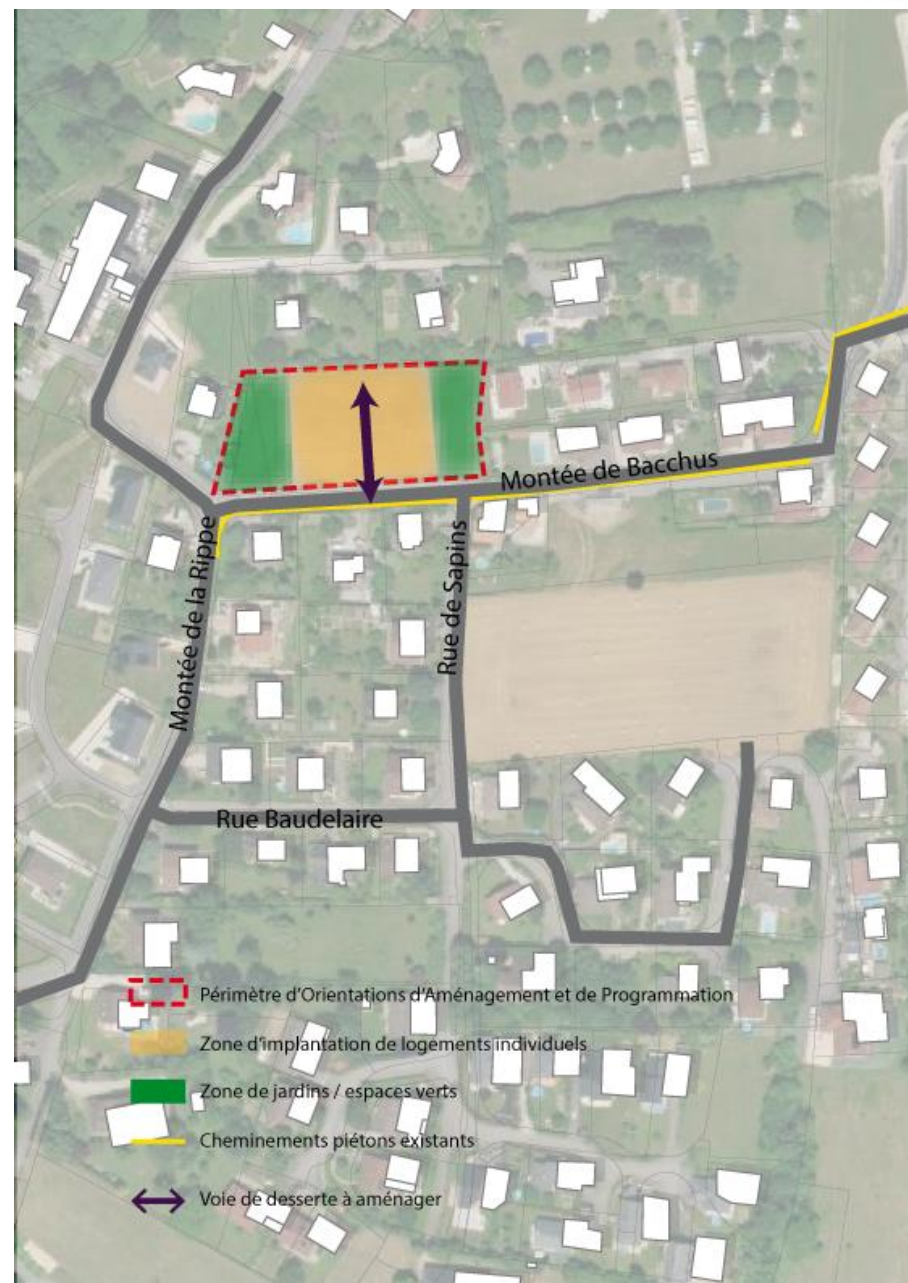
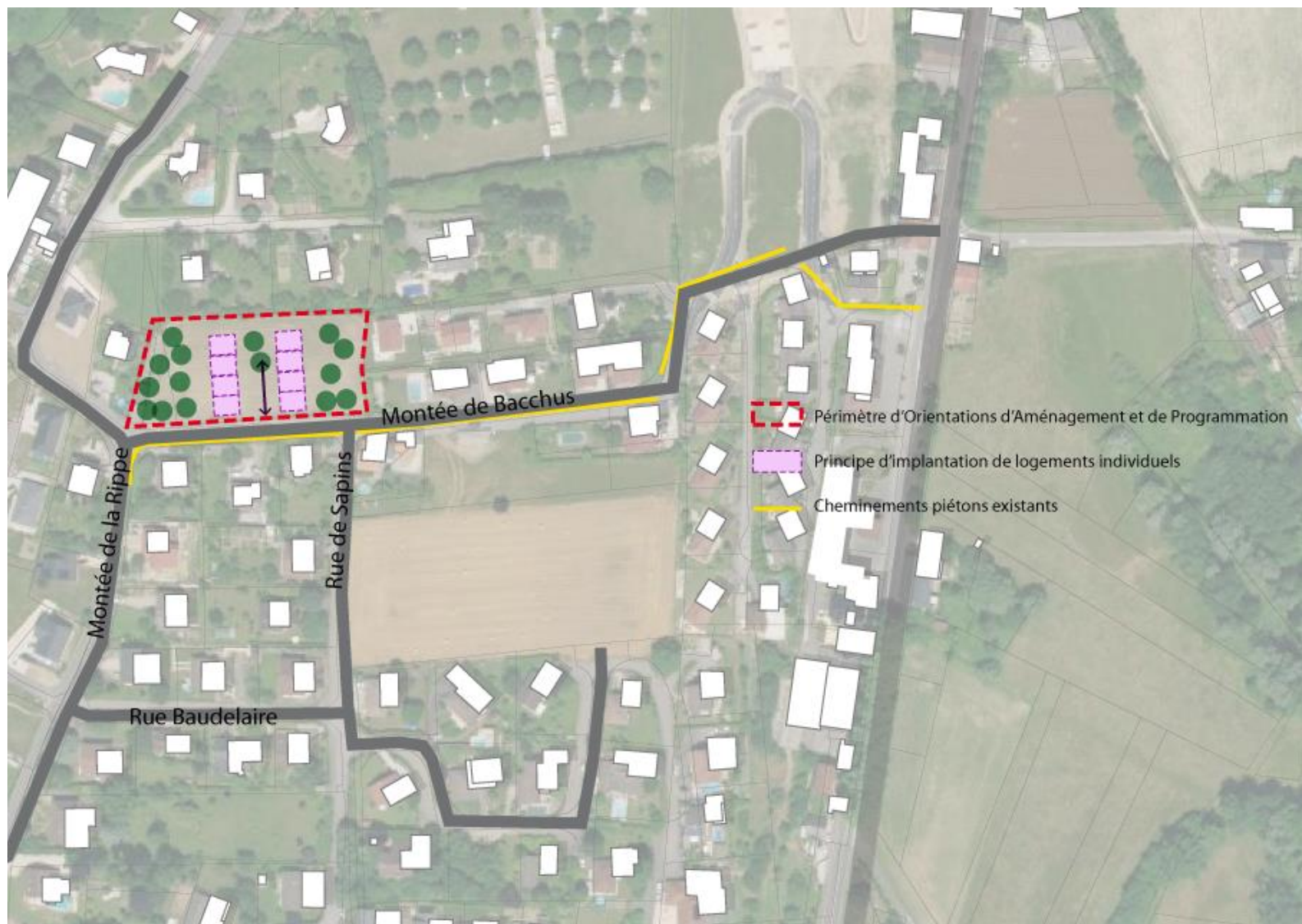




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°6 : Place de l'église

Contexte

Le secteur de la Place de l'église correspond à un site de renouvellement urbain. Occupé par des bâtiments d'habitation et de commerces/services de faible densité, il est localisé dans le cœur d'Albens.

Ce site a un fort potentiel en termes de densification et de mixité des fonctions urbaines dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

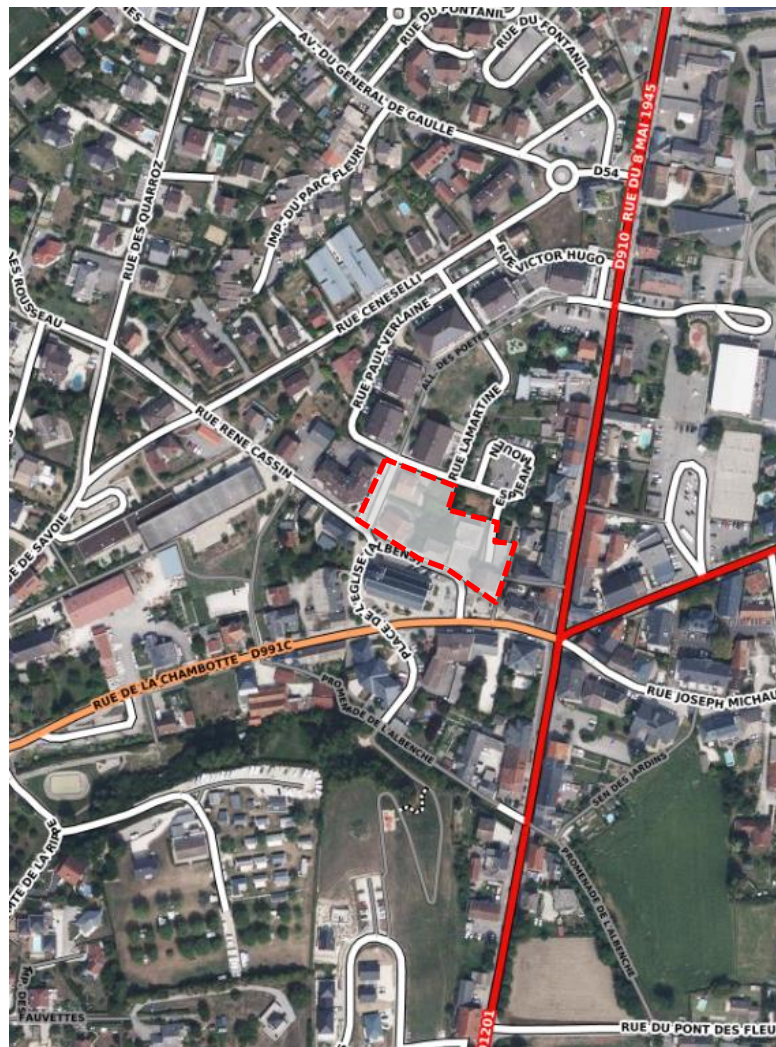
- Le renouvellement urbain d'un secteur peu dense dans le centre du bourg
- Le respect du tissu urbain environnant
- La mixité des fonctions urbaines et le renforcement de la densité commerciale

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 3954 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+2+combles et au maximum de R+3+combles ou R+3+attique. Pour les toits-terrasses, la hauteur maximale est de R+4. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à la voie.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- En contiguïté sur la limite séparative
- Ou avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Assurer une implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques

Réserver en priorité les rez-de-chaussée à des activités de commerces et services. Une maison France Services pourra également être implantée en rez-de-chaussée.

Aménager un cœur d'ilot vert (espace collectif)

Logements de type collectif en R+2+combles à R+4.

Bilan :

Environ 40 logements

20% minimum de logements locatifs sociaux (soit environ 8 logements)

90 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots
- Pour les autres destinations autorisées, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée. Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Aménagement d'un espace public végétalisé accompagné d'une traversée piétonne entre la place de l'Eglise et la rue Lamartine

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

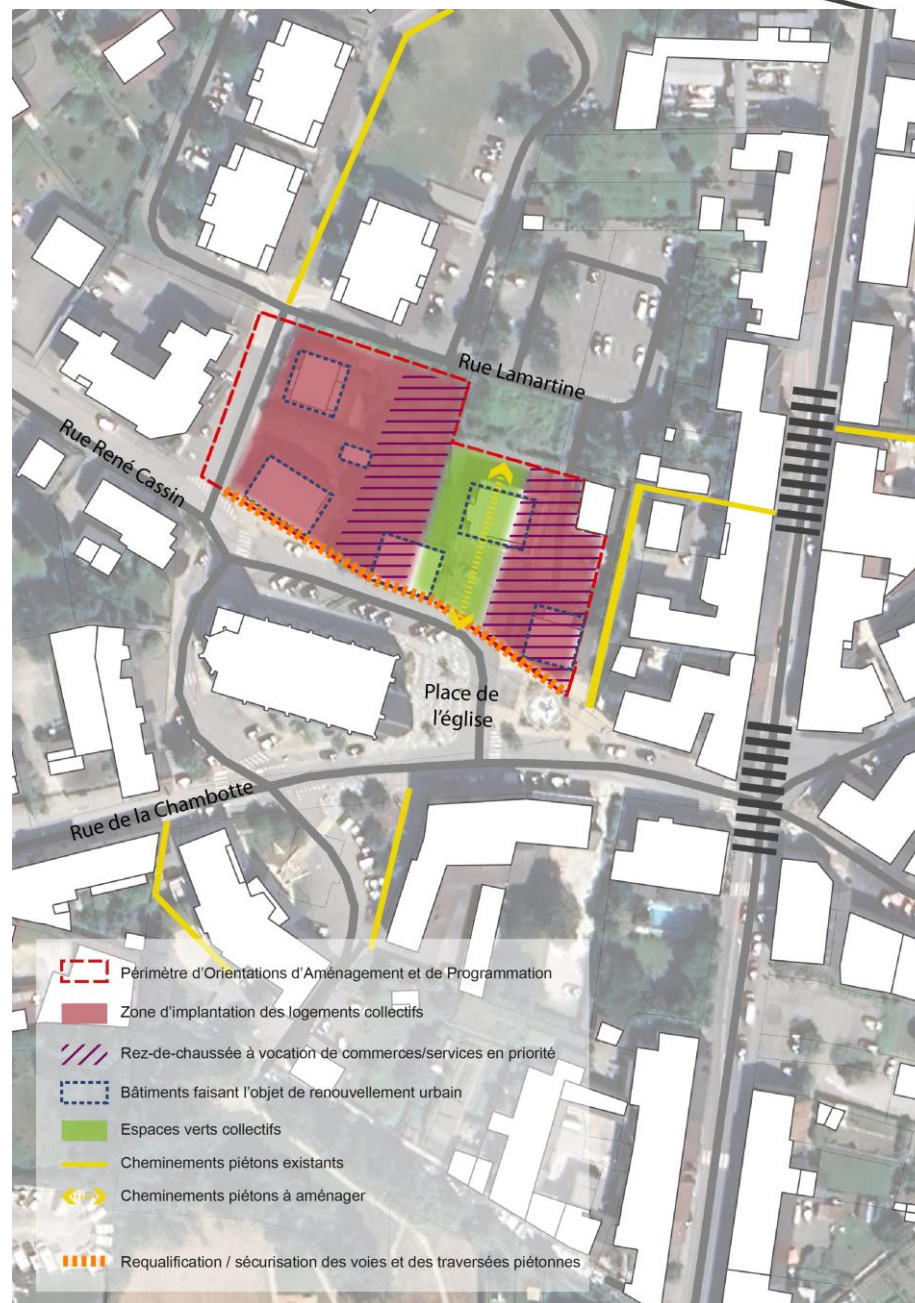
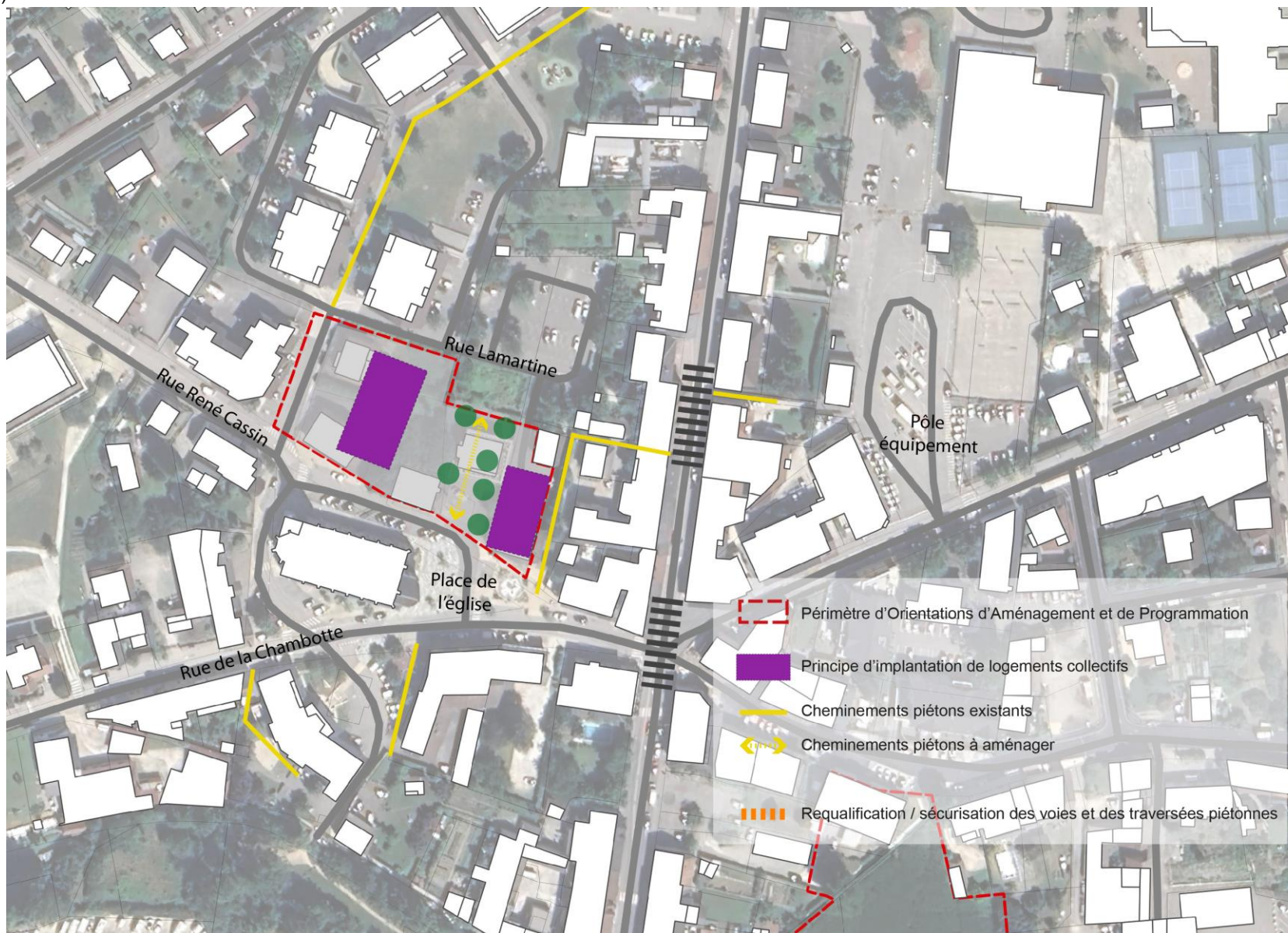




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°7 : Le Longeret

Contexte

Le secteur du Longeret est situé à l'entrée de ville Nord d'Albens. C'est un tènement disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans un cadre résidentiel majoritairement composé de maisons individuelles.

Ce secteur est stratégique dans le cadre de la densification et l'optimisation de l'enveloppe urbaine mais également dans la logique de valorisation des entrées de ville.

Le site est desservi à l'Est par un axe majeur, la RD910. Dans sa partie Sud et Ouest, il est longé par l'impasse du Longeret et la Route de Cessens.

Le secteur, dans un périmètre plus large, a fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle et d'un plan de composition urbaine et paysagère.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La requalification de l'entrée de ville
- La diversification des formes urbaines
- La densification et l'optimisation du foncier
- La valorisation paysagère
- La mixité des fonctions urbaines
- Le développement des modes doux
- L'optimisation et la hiérarchisation du réseau viaire
- La valorisation des richesses écologiques et la gestion des eaux pluviales

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 4100 m²

Surface en zone 1AUa : 30293 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+3+ combles ou R+3+attique. Pour les toits-terrasses, la hauteur maximale est de R+4. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager des abords de la RD 910 (végétalisation)

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type intermédiaire et/ou de type collectifs en R+1 à R+4 qui peuvent être réservés pour partie à des locaux tertiaires et services.

L'ensemble du site pourra accueillir des équipements d'intérêt collectif

Bilan :

Environ 200 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 60 logements)

58 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre la RD 910 et l'Impasse du Longeret
- Requalification et sécurisation du carrefour sur la RD 910 avec aménagements piétons
- Traversées piétonnes Nord-Sud.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

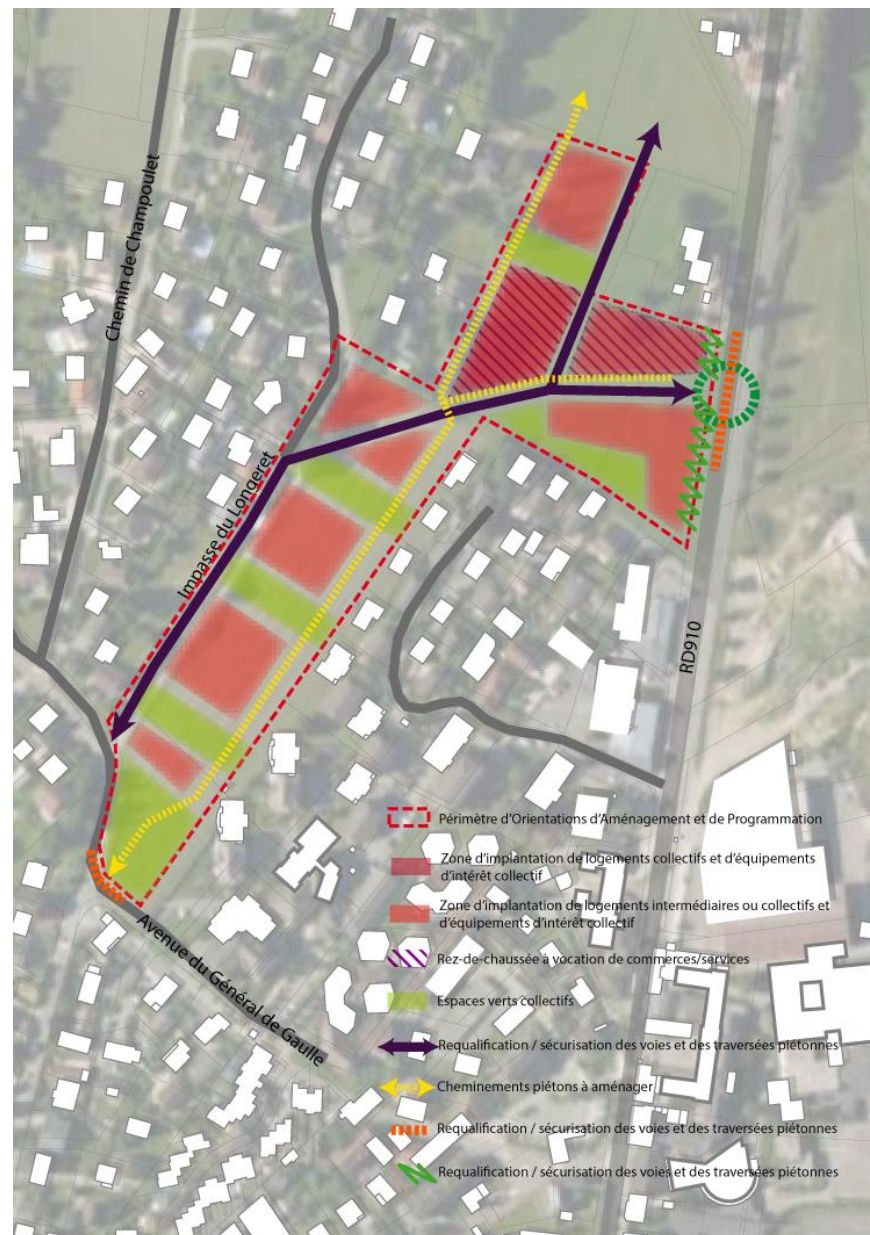




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°8 : Rue de la Chambotte

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 10730 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est localisé au croisement de la Rue de la Chambotte et de la Rue de Savoie. Il est idéalement placé, à 350 mètres de la place de l'église.

Si cette parcelle est située dans un environnement résidentiel, elle bénéficie de sa proximité immédiate d'équipements publics (city-stade, école...) et de commerces.

C'est dans ce cadre qu'une maîtrise de son urbanisation est souhaitée dans une logique d'optimisation foncière et de densification.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La densification et l'optimisation du foncier
- La valorisation paysagère

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 + combles

Logements de type intermédiaire en R+1 + combles (Cf. Préambule – Logements intermédiaires)

Implantation des jardins dans la partie Sud, le long de la Rue de la Chambotte

Bilan :

Environ 23 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 7 logements)

23 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès unique depuis la Rue de Savoie
- Requalification et sécurisation des accès
- Continuité piétonne à créer le long de la Rue de la Chambotte

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

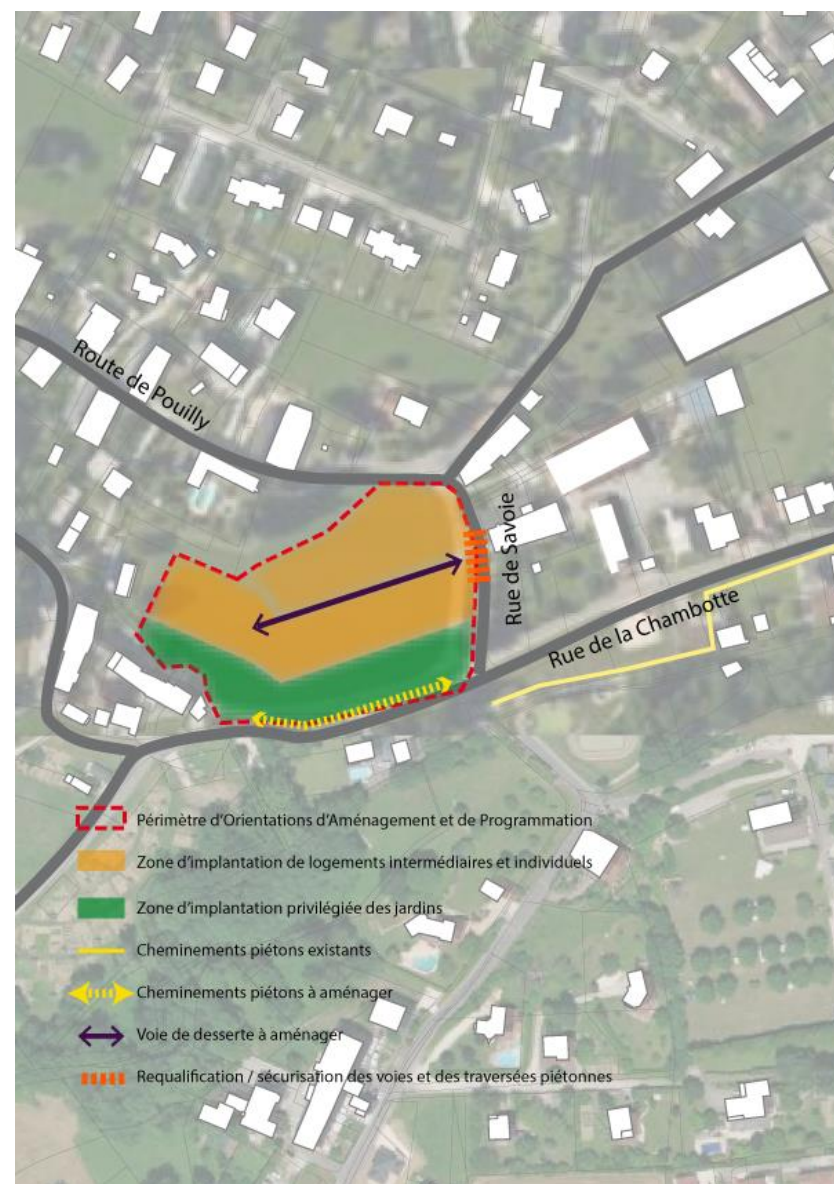
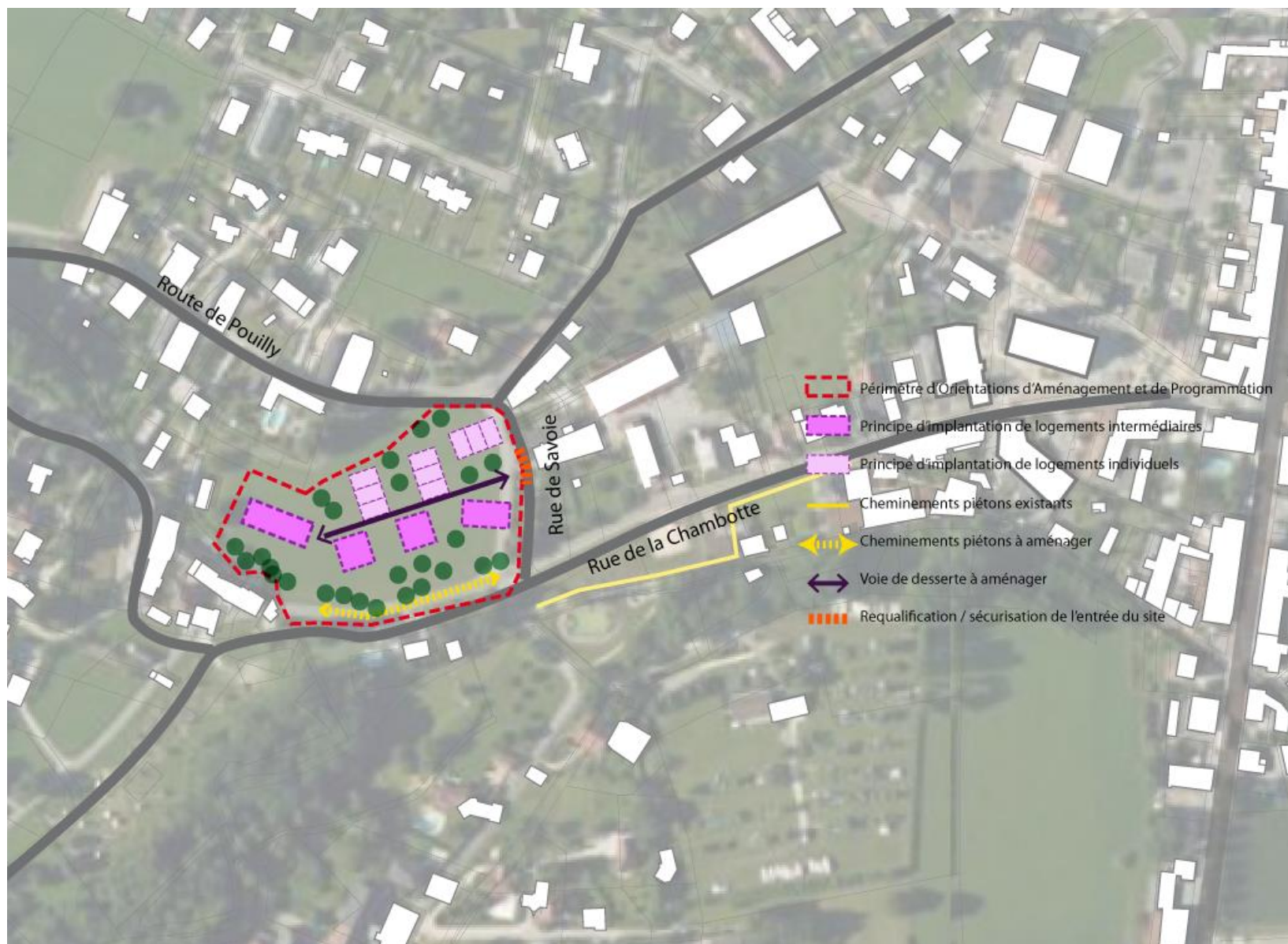




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°9 : Les Coutres

Contexte

Ce secteur est situé au Nord-Est du centre d'Albens. Il s'inscrit en continuité de zones économiques existantes au Nord et au Sud. Il est bordé à l'Ouest par le cimetière et une zone résidentielle, et à l'Est par une espace naturel boisé.

Le site est desservi au Sud par la rue du Mont Blanc et à l'Ouest par la rue Benoît Perret.

Parcelles concernées (références cadastrales 2023) : C6, C20, C33, C34, C35, C36, C39, C1145, C1310, C1345, C1746

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect du tissu économique environnant
- La densification et l'optimisation du foncier
- L'insertion paysagère du site à proximité d'une zone boisée naturelle
- La requalification de l'entrée de ville

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUe : 54 428 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions seront au maximum de 17 m au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère à l'exclusion des éléments techniques non comptabilisés. Les toitures seront des toitures terrasses.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la voie.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite de la zone 1AUe avec une zone d'habitation.

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager des abords de la RD1201 et de la limite avec le cimetière (végétalisation).

Création d'un bassin de rétention sur le site.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Le site d'OAP accueillera des bâtiments d'activités économiques. Seules les sous-destinations suivantes seront autorisées : industrie, entrepôt.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les haies monospécifiques sont interdites.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher créée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations, Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher créée. En cas de surface de vente, il est exigé d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée jusqu'à 200m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.



5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la rue Benoit Perret à l'Ouest
- Accès depuis la rue du Mont Blanc au Sud
- Réaménagement de la rue du Mont Blanc
- Création d'une liaison piétonne qui traverse le site entre la rue Benoit Perret à l'Ouest et la connexion piétonne existante à l'Est

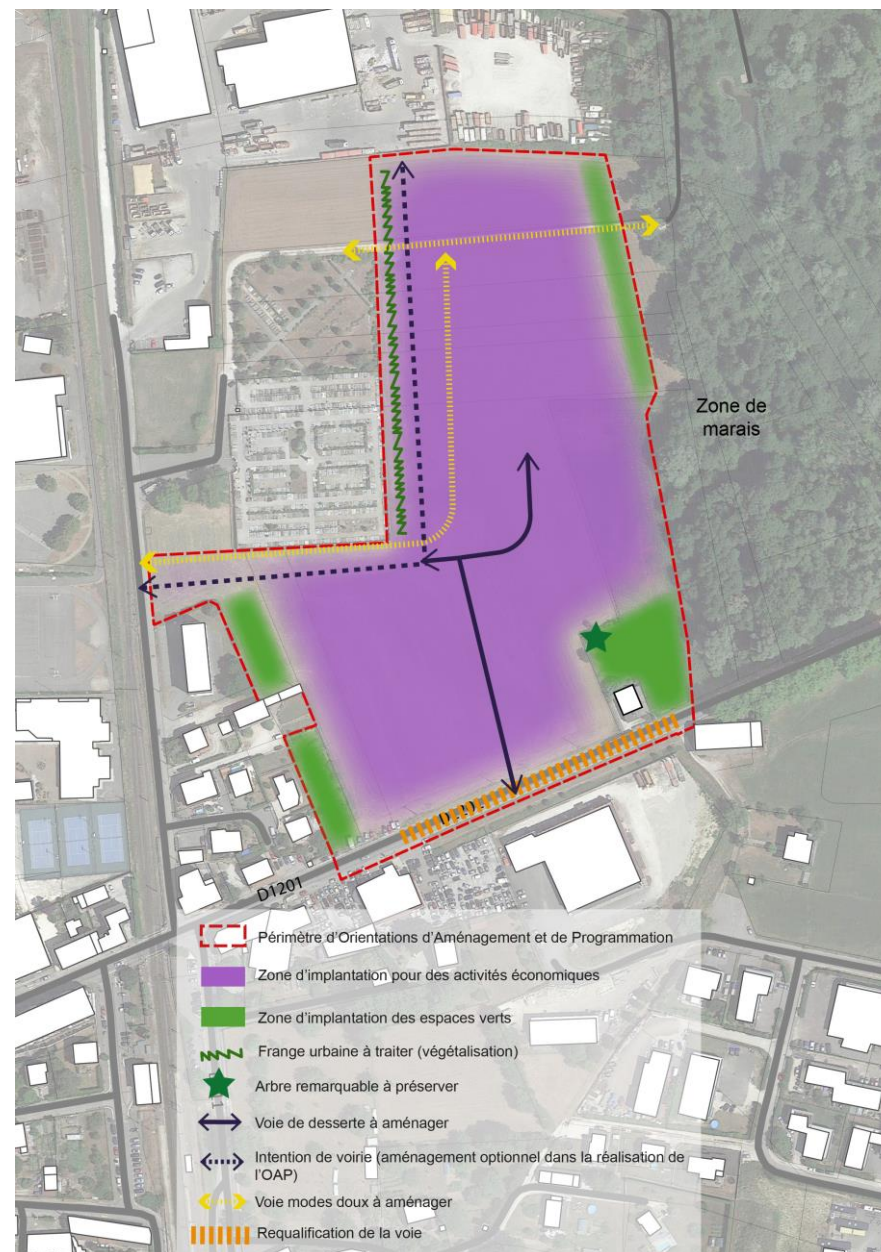
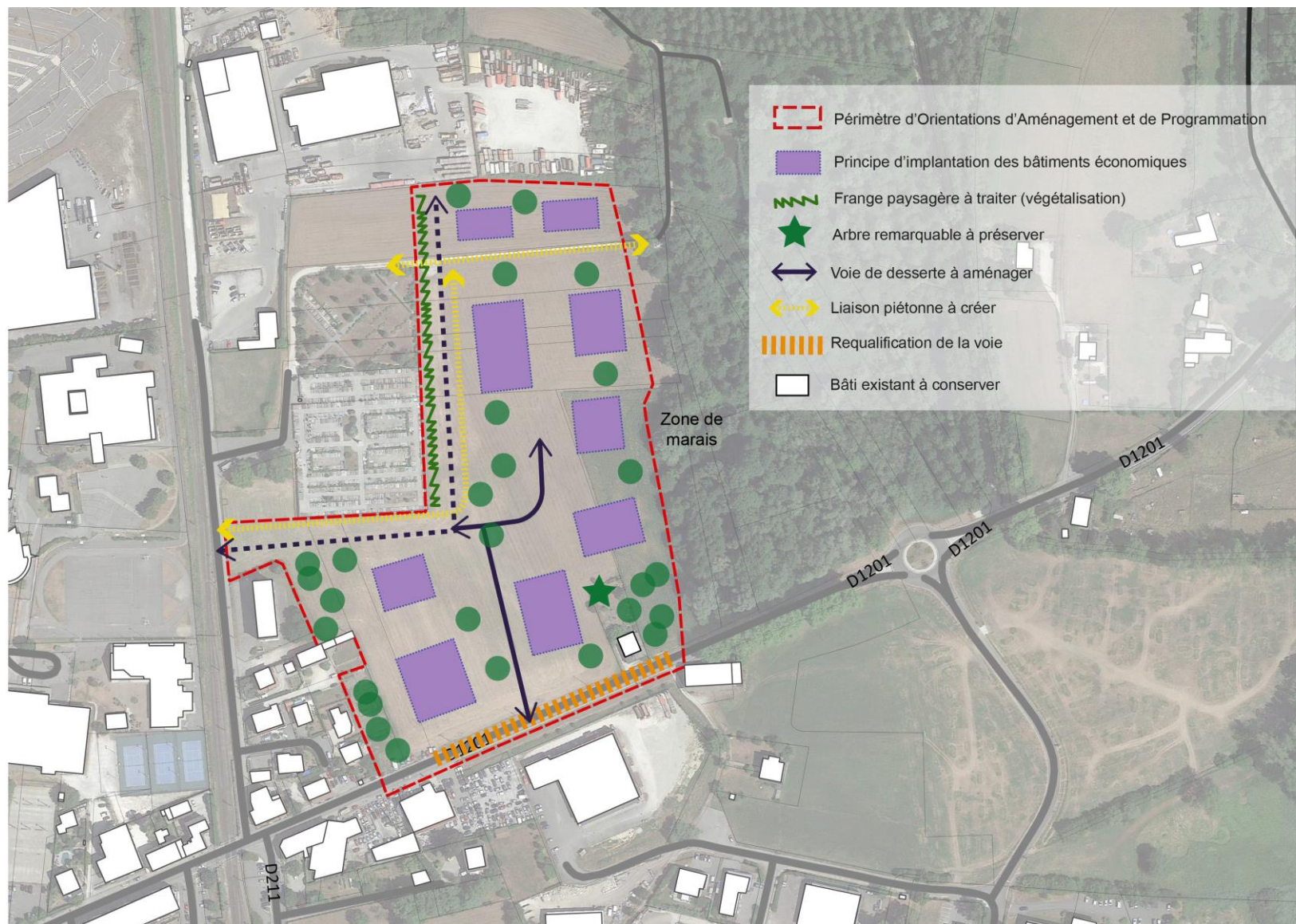


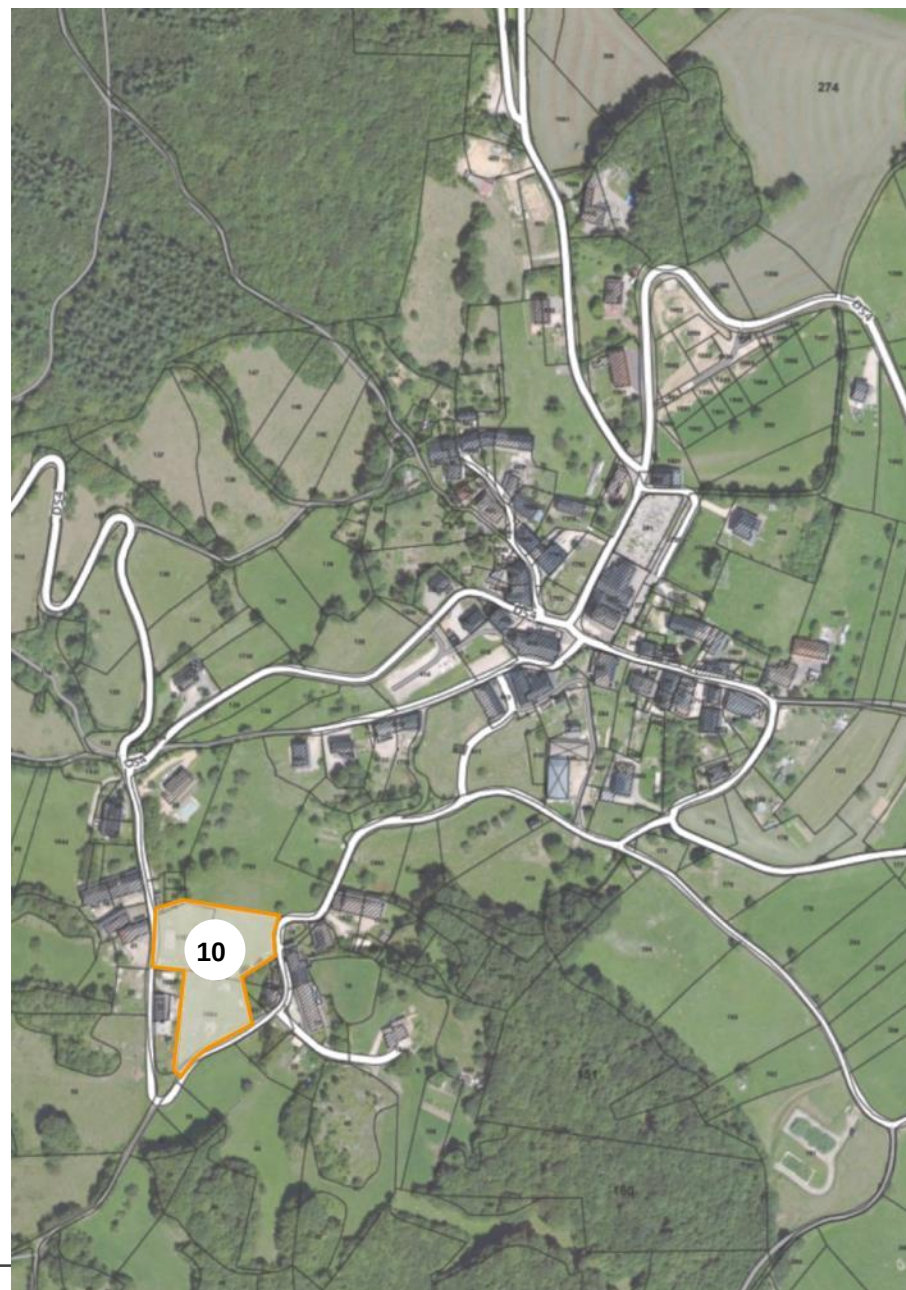


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cessens





OAP n°10 : Sous la Tour

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 4700 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du chef-lieu de Cessens à environ 400 mètres de la centralité formée par les équipements publics (mairie, école...).

Le secteur est bordé par une voie de bouclage qui se connecte à la RD54 pour rejoindre le chef-lieu.

Le site est marqué par une topographie importante.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire
- L'insertion des constructions dans la pente

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel groupé en, R+1 avec implantation soignée dans la pente. Environ 8 à 10 logements.

Privilégier l'implantation des jardins au Sud et à l'Ouest.

Bilan :

Environ 8 à 10 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 3 logements)

17 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

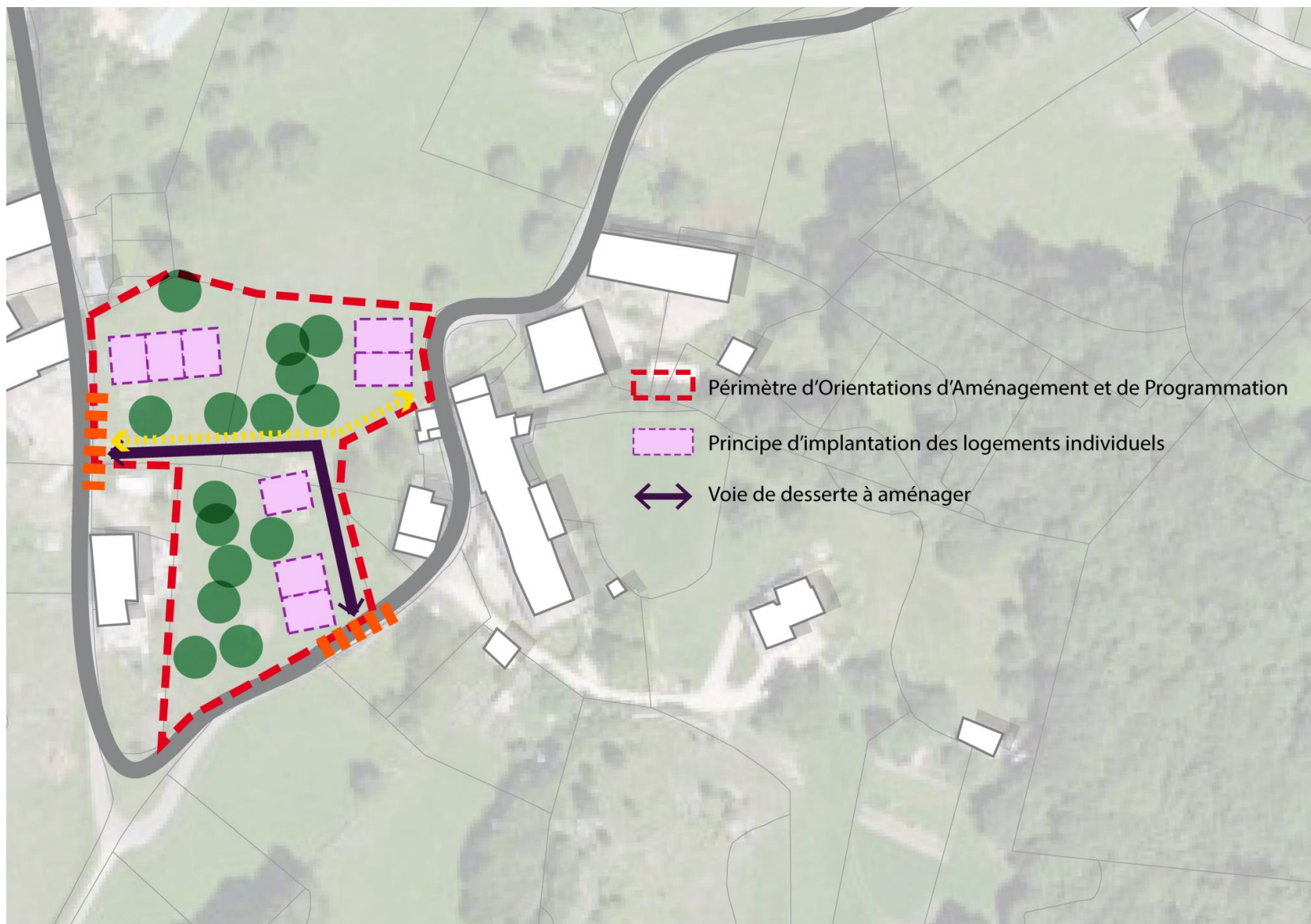
- Bouclage viaire entre la voie Ouest et Sud.
- Traversée piétonne Est-Ouest
- Requalification et sécurisation des accès

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





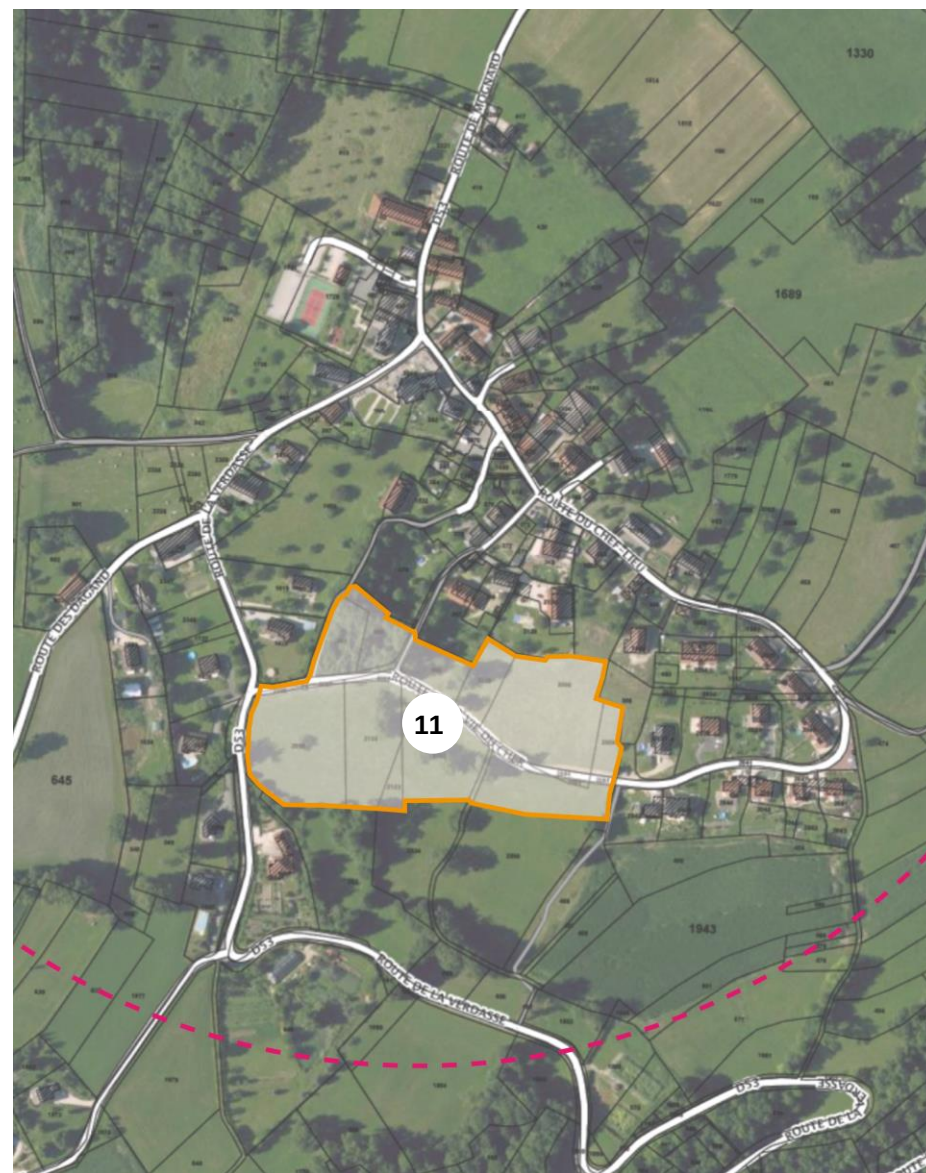
Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Epersy

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Epersy est localisé en greffe de bourg. Il doit ainsi permettre d'assurer des opérations de densification en prenant compte l'environnement urbain et paysager.





OAP n°11 : Le Vie du Cher

Contexte

Le secteur est situé en accroche immédiate du chef-lieu, dans sa partie Sud.

Sa position est réellement stratégique dans le cadre du renforcement de la centralité du village au regard de sa proximité avec les équipements (école, mairie, équipements sportifs,...).

Ce secteur est caractérisé par une topographie relativement marquée.

Il est bordé à l'Ouest par la Route de la Verdasse (RD 53) et est traversé d'Est en Ouest par la Route de la Vie du Cher.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne avec les équipements
- Le traitement paysager des franges urbaines

Conditions d'urbanisation

Cette OAP est divisée en plusieurs phases qui pourront s'urbaniser indépendamment les unes des autres (voir découpage schéma page 59).
Chaque phase s'urbanisera en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 23660 m² (calcul SIG)

Surface en N : 952 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2+combles ou R+2+attique. Le comble peut accueillir des surfaces de logements sur un seul niveau sous rampant. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Dispositions particulières : Les annexes de la construction principale de 20 m² d'emprise au sol maximum et de hauteur de 3,50 m maximum au plus haut de la construction (mesurée à partir du terrain naturel avant travaux), ont une implantation libre sur le tènement.

Mouvements de sols :

1. La profondeur des déblais ou et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1.50m par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette règle s'applique également aux enrochements et murs de soutènement.

2. Les mouvements de terre dans une bande de 2 m par rapport aux limites séparatives sont limités au maximum à +/- 0.50m par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux sauf dans les secteurs concernés par le PPRI, le Piz ou les risques naturels, pour arriver au terrain naturel en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les accès au droit des voies.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 avec une implantation soignée dans la pente. Environ 16 logements correspondant au lotissement communal.

Logements de type petits collectifs dans la partie Nord-Est en R+2 avec équipements publics en rez-de-chaussée pour le reste du site soit environ 26 logements.

Création de cœurs d'îlot vert en privilégiant l'implantation des constructions proche des voies.

Végétalisation de la frange Sud au contact avec les zones agricoles et naturelles.

Bilan :

Environ 42 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 13 logements)

18 logements/ha



Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.

3. *Qualité environnementale et prévention des risques*

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. *Besoins en matière de stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création de voies de desserte depuis la Route de la Vie du Cher avec zones de retournement traitées de manière qualitative.
- Connexions piétonnes vers le réseau existant au Nord
- Sécurisation du carrefour de la route communale de la Vie du Cher et de la RD53 ainsi que du débouché du cheminement piéton sur la RD53.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mognard

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Mognard sont localisés en continuité du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations en greffe de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager.

OAP n°12 : Route de Gresy Ouest

OAP n°13 : Route de Grésy Est

OAP n°14 : École

OAP n°15 : Sauvage





OAP n°12 : Route de Gresy Ouest

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 5 510 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé le long de la Route de Grésy, à l'entrée du chef-lieu de Mognard.

Il s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire existant entre la Route de Grésy et le Chemin des Combettes.

Il est identifié comme secteur stratégique pour le développement de Mognard puisqu'il est situé à environ 300 mètres de la centralité du chef-lieu.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire
- La prise en compte des contraintes bioclimatiques

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Nord, au contact avec la Route de Grésy.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1.

Espace de jardins au Sud, au contact avec les constructions existantes.

Bilan :

Environ 9 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 3 logements)

16 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès Est depuis le Chemin des Champs des Moines à l'Est
- Accès Nord depuis la Route de Grésy
- Sécurisation du carrefour avec la Route de Grésy

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

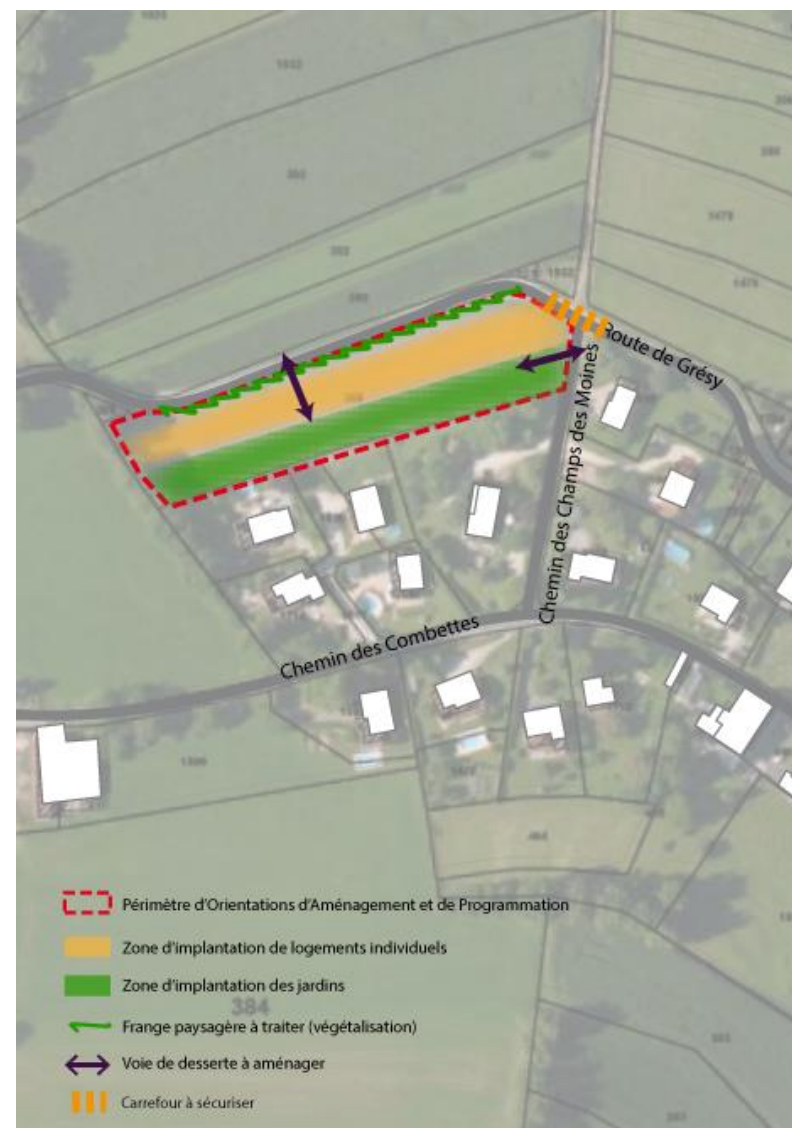




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°13 : Route de Grésy Est

Contexte

Bordé au Sud par la Route de Grésy, à l'entrée du Chef-lieu de Mognard, ce secteur est situé en continuité de l'enveloppe urbaine centrale.

Sa proximité immédiate avec la centralité du village et sa superficie relativement importante en font un secteur stratégique dans le cadre du renforcement et de la densification du Chef-lieu.

Ce secteur est marqué par une orientation Nord et une topographie relativement importante.

Le site est également caractérisé par la présence d'un cône de vue sur le grand paysage.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- La prise en compte des cônes de vue
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne avec les équipements
- La prise en compte des contraintes bioclimatiques

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 4550 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est et maintien de l'ambiance boisée.

Traitement paysager de la frange Nord, au contact avec l'espace agricole.

Maintien des cônes de vue sur le grand paysage depuis le Route de Grésy par des alternances bâtiments/espaces ouverts.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1.

Implantation des jardins au Sud, le long de la Route de Grésy.

Bilan :

Environ 7 à 8 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

16 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre le Chemin situé à l'Ouest et la Route de Grésy au Sud-Est.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

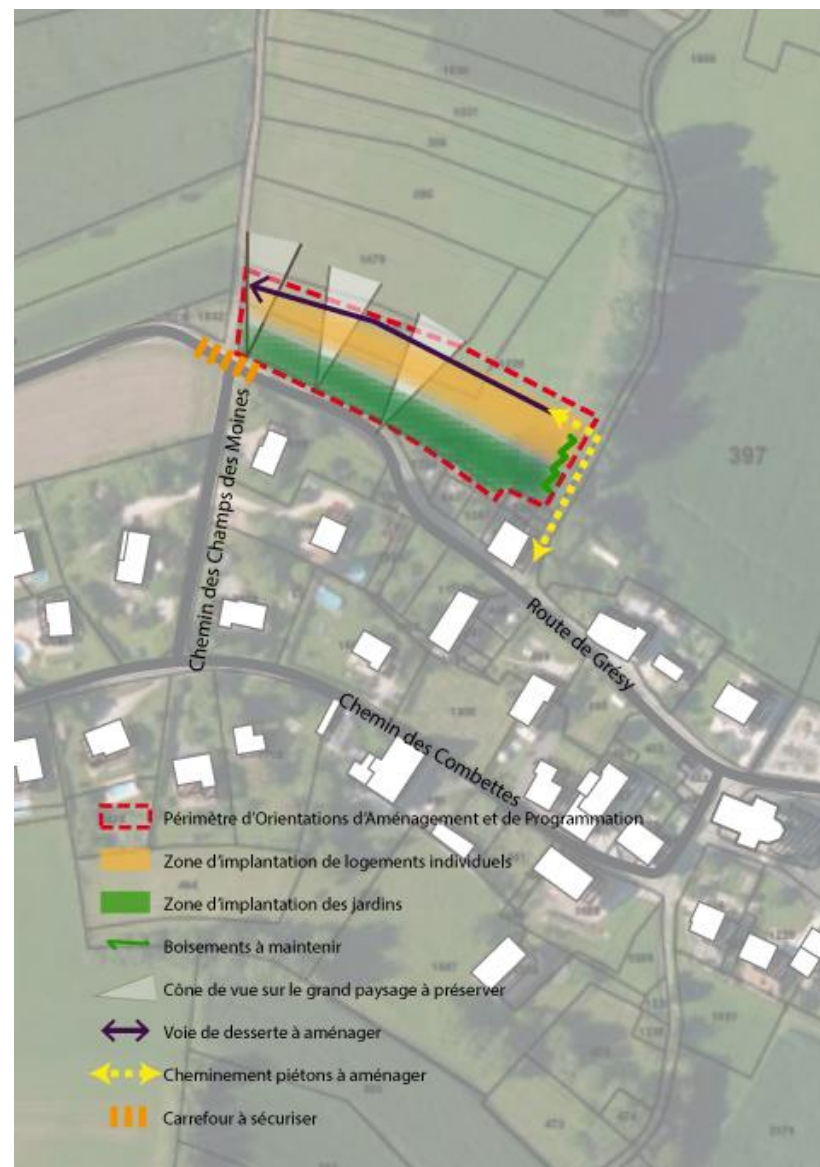




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°14 : Ecole

Contexte

Ce secteur est situé le long de la Route d'Epersy, à l'entrée Sud-Est du Chef-lieu de Mognard.

Il est localisé au sein d'un tissu aux fonctions urbaines diversifiées. En effet, au Nord on trouve des constructions pavillonnaires, au Sud, l'école et à l'Ouest des équipements publics à vocation sportive.

Sa superficie relativement importante ainsi que sa localisation au plus près des équipements en font un secteur stratégique pour le développement urbain de Mognard.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne avec les équipements

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 3876 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. Le comble peut accueillir des surfaces de logements sur un seul niveau sous rampant. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est (végétalisation).

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type petit collectif en R+1.

Bilan :

14 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 4 à 5 logements)

36 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.





3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'un accès depuis la voie existante de desserte de l'école.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

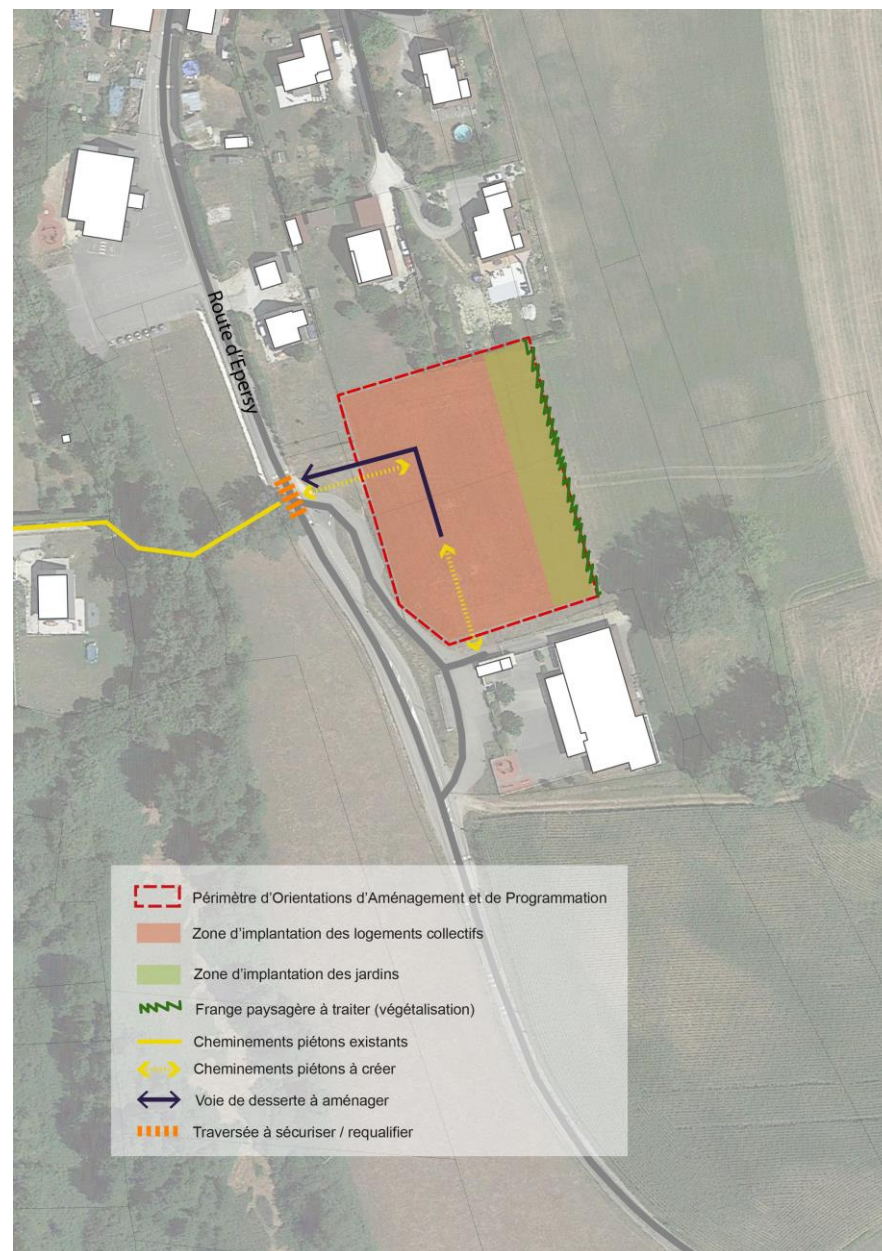




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°15 : Sauvage

Contexte

Ce secteur, situé au hameau Le Sauvage, s'inscrit en continuité d'une zone économique existante. Il est bordé à l'Est par l'autoroute A41 et desservi à l'Ouest par la route de la Biolle.

Une prairie humide est présente au sud-est de l'OAP.

Parcelles concernées (références cadastrales 2023) : A702, A1327, A1328, A1340, A1343, A1420, A1421, A1541

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect du tissu économique environnant
- La densification et l'optimisation du foncier
- L'insertion paysagère du site à proximité d'une zone naturelle

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUe : 19 613 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions seront au maximum de 17 m au point le plus haut de la toiture ou de l'acrotère à l'exclusion des éléments techniques non comptabilisés. Les toitures seront des toitures terrasses.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol de 20 m² maximum n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m maximum au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de la voie.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci constitue une limite de la zone 1AUe avec une zone d'habitation.

La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Aménagement de haies bocagère le long de la limite avec la zone naturelle au nord. En limite des boisement, aménagement d'une lisière multistrate.

Préservation des haies qui forment la limite entre le site d'OAP et la prairie humide au sud-est.

Création d'une zone de rétention à faible profondeur. Cette zone sera aménagée afin de donner un aspect de marre écologique. Un ponton pourra être aménagé au-dessus de cette mare, sur lequel pourront être installés des panneaux pédagogiques.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Le site d'OAP accueillera des bâtiments d'activités économiques. Seules les sous-destinations suivantes seront autorisées : industrie, entrepôt.

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

La non dégradation/perturbation de l'alimentation de la zone humide du fait de la gestion des eaux pluviales de la future zone économique devra être assurée.

Les haies monospécifiques sont interdites.

La perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune est obligatoire.

L'aménagement de la zone ne devra pas entraver la fonctionnalité des îlots agricoles situés à l'arrière de la zone économique, au nord-est.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher créée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations, Les surfaces dédiées aux entrepôts et/ou stockages ne sont pas à prendre en compte.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de surface de plancher, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher créée. En cas de surface de vente, il est exigé d'1.5 m² de stationnement deux roues pour 25 m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée jusqu'à 200m² de surface de plancher (dédiée à la vente) créée.

Implantation des stationnements des bâtiments d'activités

Les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la route de la Biolle au Sud-Ouest
- Liaison piétonne depuis la route de la Biolle qui traverse le site d'OAP pour rejoindre le chemin existant au Nord





Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Germain-la-Chambotte

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Saint-Germain-la-Chambotte sont localisés en continuité du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations en greffe mais aussi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager.

OAP n°16 : Chef-lieu Nord

OAP n°17 : Chef-lieu Sud

OAP n°18 : Chef-lieu Est





OAP n°16 : Chef-lieu Nord

Contexte

Ce secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine centrale, entre la centralité formée par les équipements publics et le lotissement Cavoret.

Il est desservi à l'Est par la RD58, au Sud par la RD991B et au Nord par la voie du lotissement Cavoret.

Bénéficiant d'une localisation stratégique et représentant une superficie importante, ce secteur présente des enjeux majeurs pour le renforcement de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte.

Ce site a fait l'objet, sur un périmètre plus large, d'une étude pré-opérationnelle.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire
- Le décloisonnement des quartiers résidentiels
- L'aménagement d'espaces publics
- La connexion piétonne aux équipements

Conditions d'urbanisation

Cette OAP est divisée en plusieurs phases qui pourront s'urbaniser indépendamment les unes des autres. Chaque phase s'urbanisera en une opération d'ensemble et en respectant l'ordre de priorité défini au point 7 de la page 92.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 11350 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2+combles ou R+3 avec toiture terrasse/végétalisée. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est et de la lisière Nord avec les espaces agricoles (végétalisation).

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type collectif en R+2 et R+3 et logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et logements de type individuel simple ou groupés.

- Partie Ouest : Environ 13 logements
- Partie Est : Environ 22 logements.

Bilan :

Environ 35 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 11 logements)

30 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès par la RD 991b au Sud
- Maintien d'une possibilité de poursuivre la voie au Nord.
- Continuité piétonne vers la RD 58, vers l'école ainsi que vers le lotissement du Cavoret

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

7. Phasage

Ce secteur est divisé en deux secteurs opérationnels (secteur Est et secteur Ouest) qui pourront s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre. Chaque secteur s'urbanisera en une opération d'ensemble

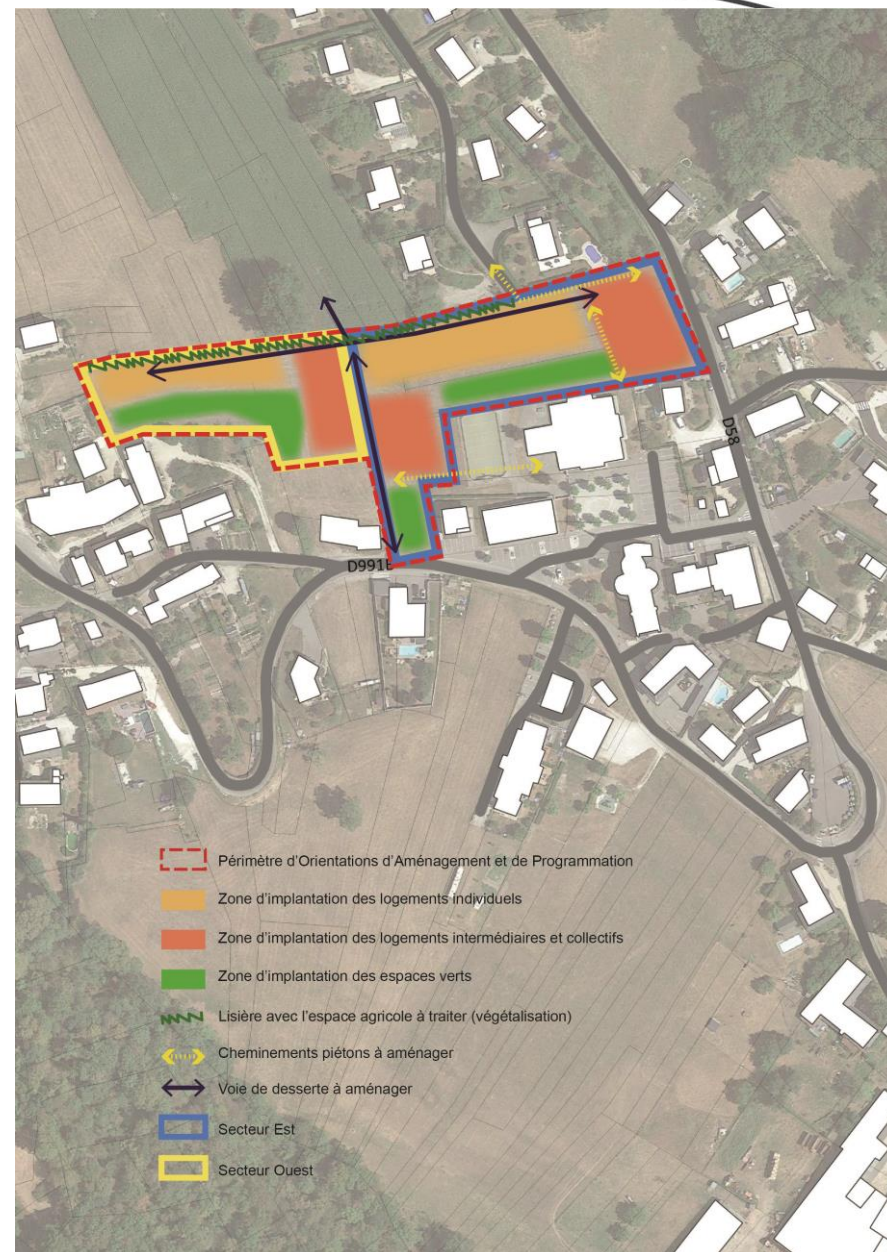
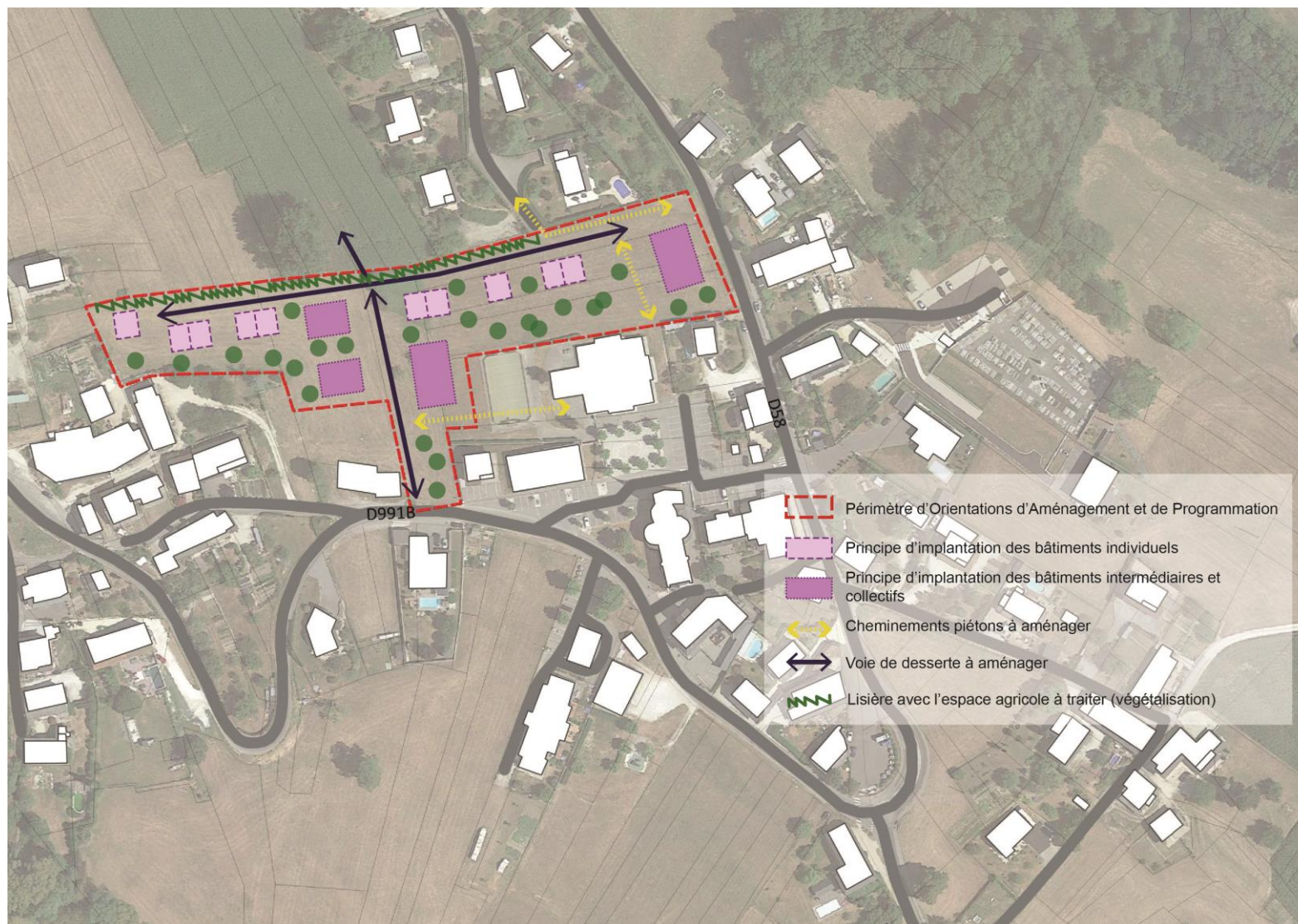




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°17 : Chef-lieu Sud

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 2050 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé dans le cœur de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte. Il est bordé au Nord par la RD911B et inséré au sein des équipements publics et d'un bâtiment de logements intermédiaires.

Il représente une dent creuse relativement importante et constitue de fait un tènement stratégique pour conforter la densité du centre du village.

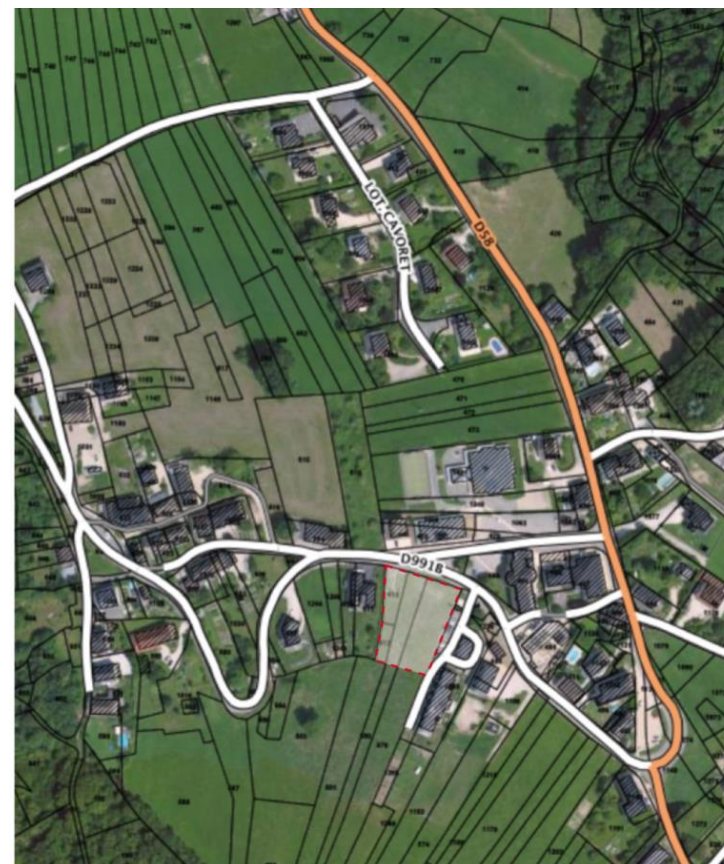
Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Création d'une frange bâtie homogène le long de la RD 991b.

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec l'espace agricole.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel groupés en R+1.

Bilan :

Environ 6 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

30 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la RD 991b au Nord
- L'accès devra être aménagé prioritairement par le chemin existant situé à l'Est (parcelle 1264)

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

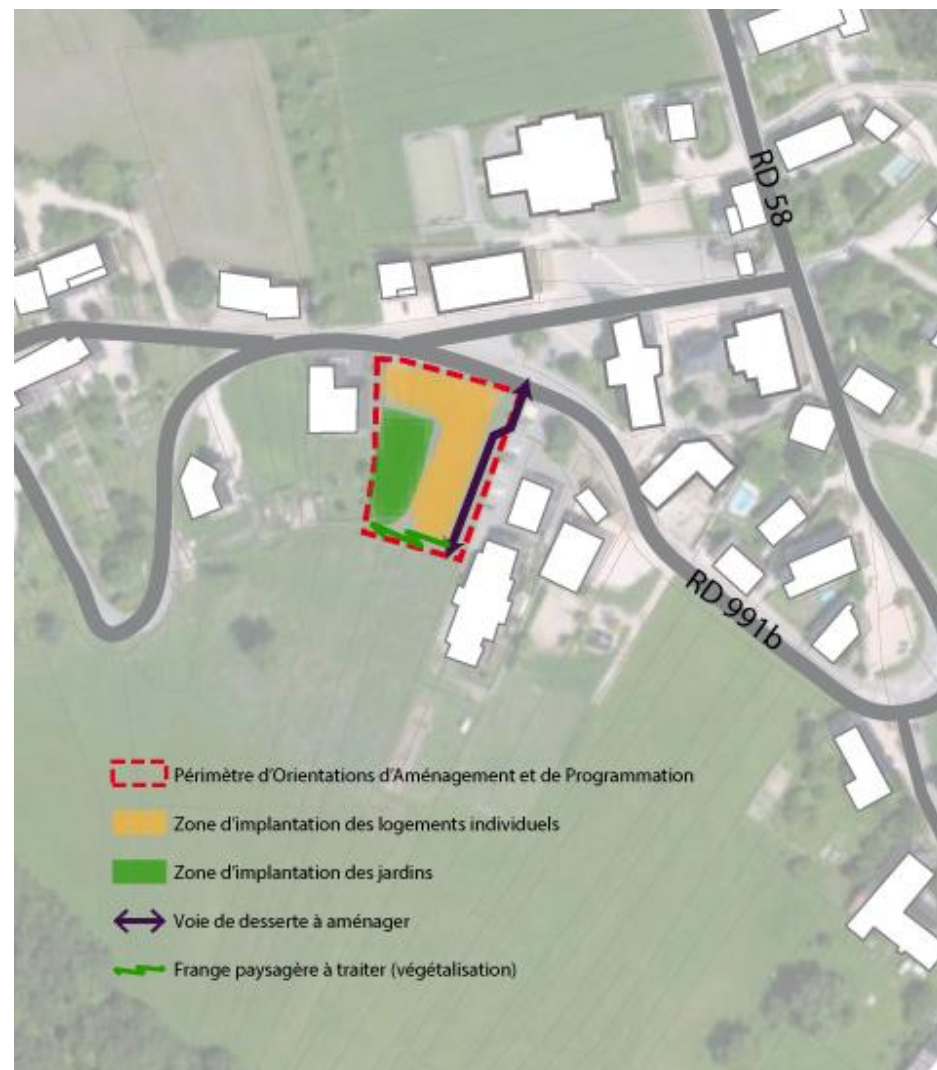




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°18 : Chef-lieu Est

Contexte

Ce secteur est situé en accroche directe de la partie Sud de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte.

Il est bordé au Nord par la RD991B.

Au regard de sa localisation, il est considéré comme un secteur stratégique pour le développement urbain de Saint-Germain-la-Chambotte.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

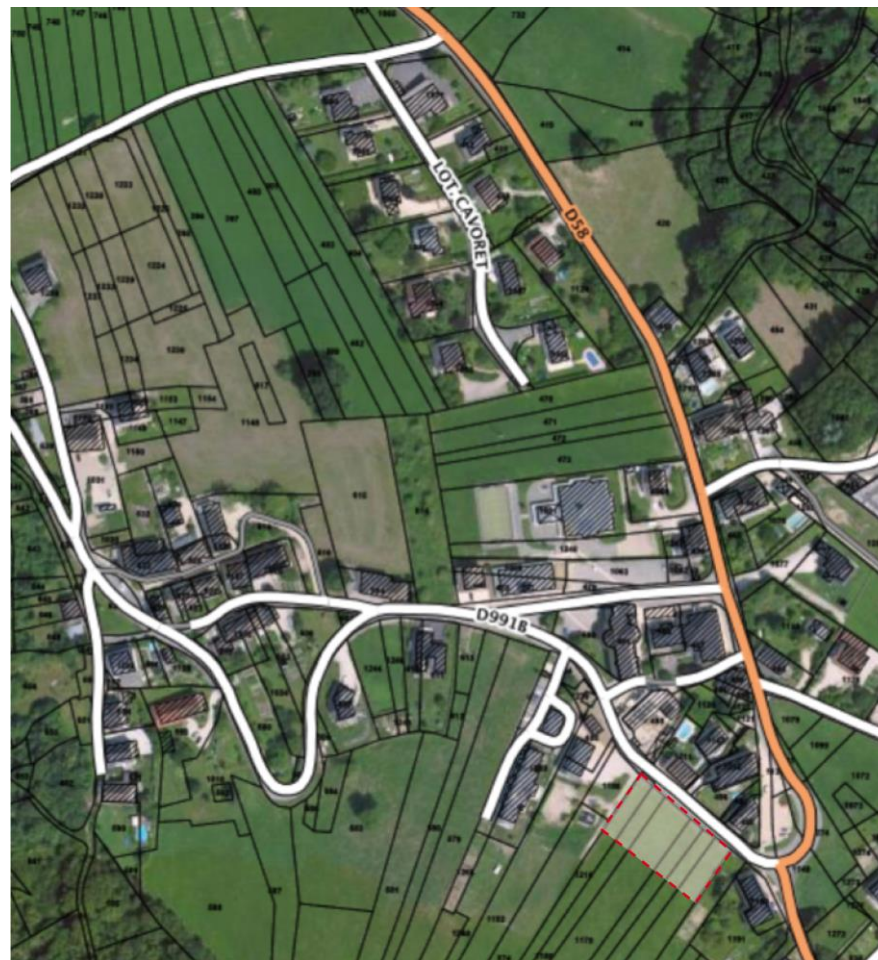
- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 1663 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Création d'une frange bâtie homogène le long de la RD 991b.

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec l'espace agricole.

Maintien des cônes de vue depuis la RD 911b sur le grand paysage par une alternance de bâtiments/espaces ouverts.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel groupés en R+1.

Bilan :

Environ 4 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 1 logement)

24 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès unique et mutualisé depuis la RD 991b au Nord
- Aménagement de stationnements le long de la RD 991b

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

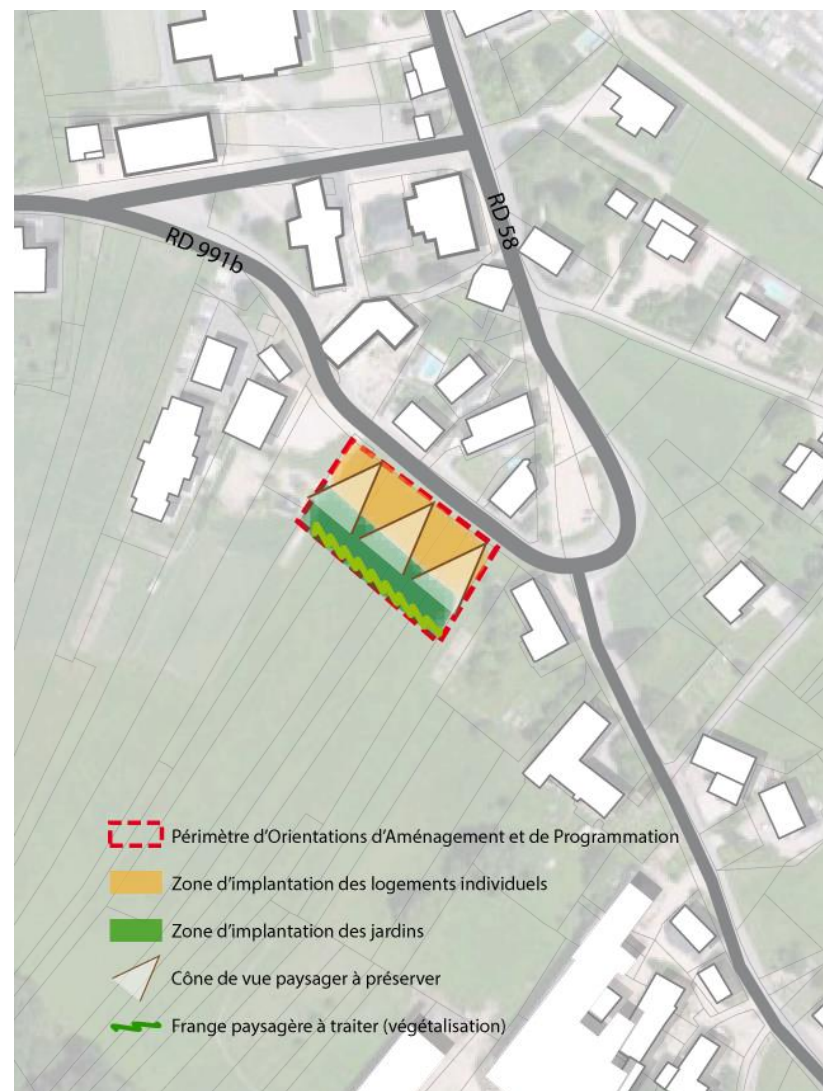
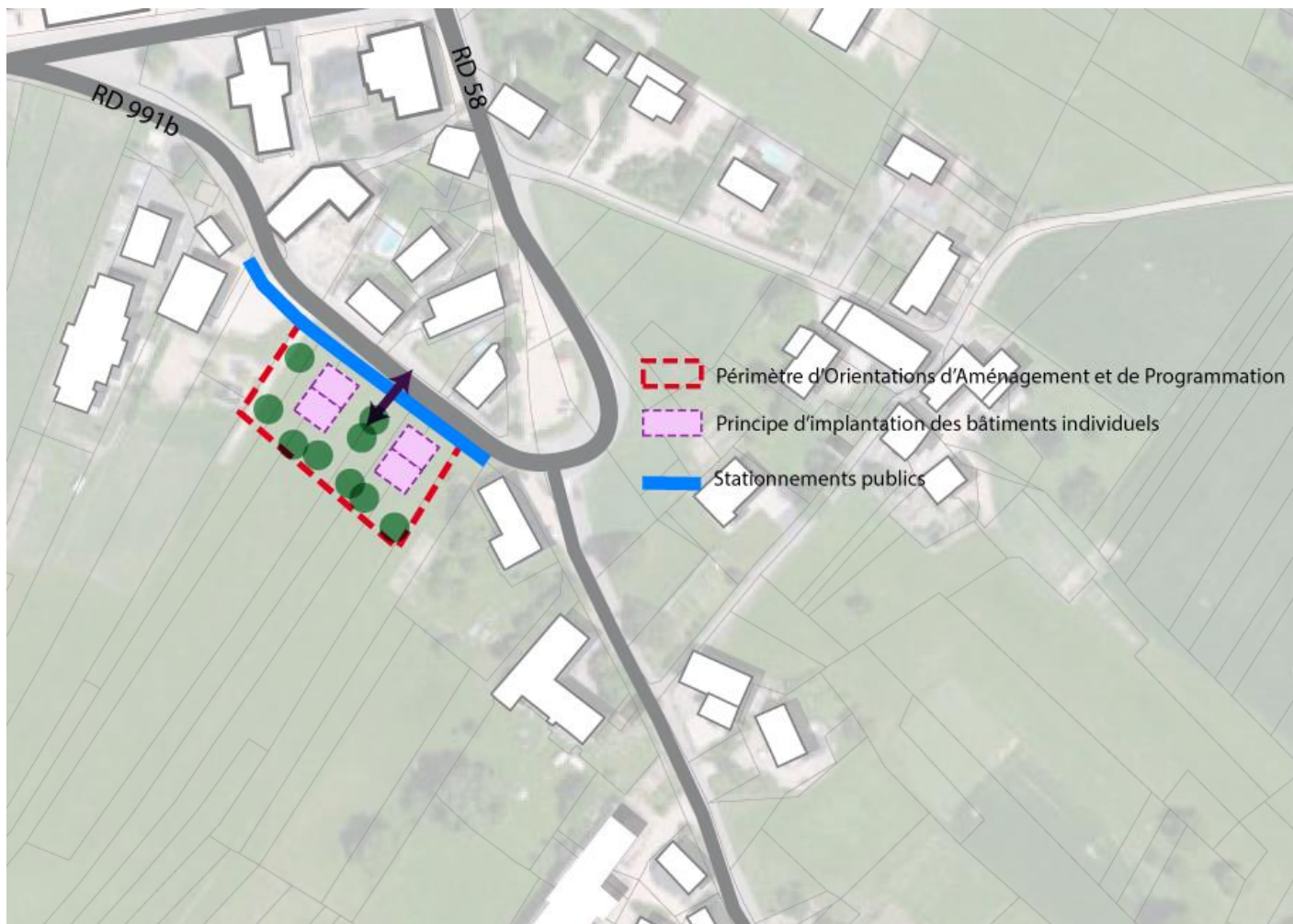




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Girod

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Saint-Girod sont localisés en continuité du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations en greffe de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager.

OAP n°19 : Chef-lieu

OAP n°20 : Chef-lieu 2





OAP n°19 : Chef-lieu

Surface en zone 1AUa : 14470 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé en accroche du centre du chef-lieu de Saint-Girod, dans un environnement urbain pavillonnaire. Il est localisé à proximité immédiate des équipements du village (école, mairie, ...).

Il est bordé au Sud par la Route de Chainaz et au Nord par le Chemin du Torchon. Il est par ailleurs traversé par le Chemin de la Bergerie.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'aménagement et de la valorisation d'espaces publics
- La prise en compte d'éléments paysagers et environnementaux

Conditions d'urbanisation

Ce secteur est divisé en deux secteurs opérationnels qui pourront s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre. Chaque secteur s'urbanisera en une opération d'ensemble.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles ou R+2 avec toiture terrasse. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Maintien des espaces végétalisés aux abords du Nant de Gorsy et du ruisseau Clair

Implantation homogène des bâtiments le long de la voie créée

Implantation des jardins sur les espaces périphériques du site

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

- Partie Nord : logements de type intermédiaire en R+1+combles ou R+2 avec toiture terrasse. Environ 20 logements.
- Partie Sud : logements de type individuel en R+1. Environ 13 logements.

Bilan :

Environ 33 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 10 logements)

18 logements/ha brut (22 logements/ha net)

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

Secteur Nord (numéroté 1 sur la carte)

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

Secteur Sud (numéroté 2 sur la carte)

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre le chemin de la Bergerie et la Route de Chainaz
- Création d'un cheminement piéton vers le parc public et la Route de Chainaz.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

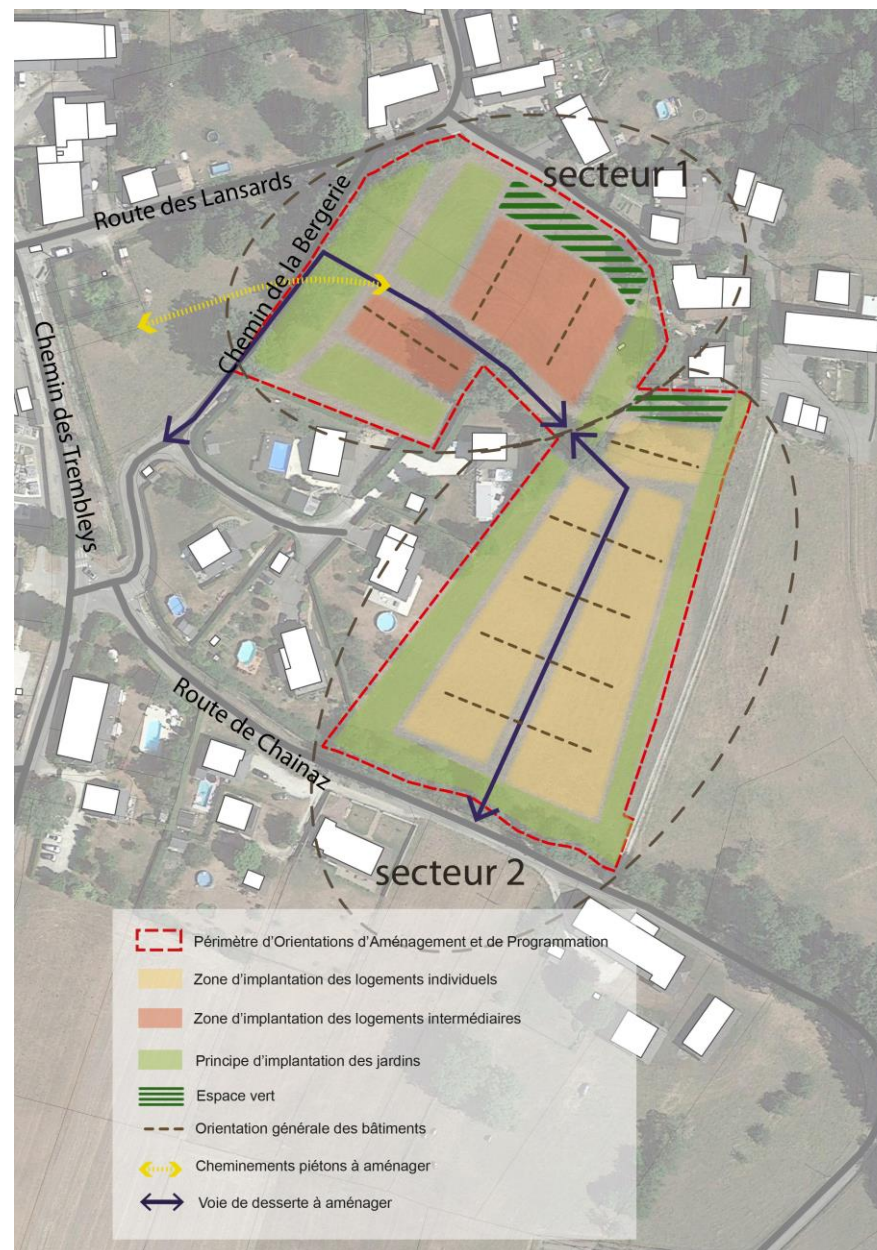
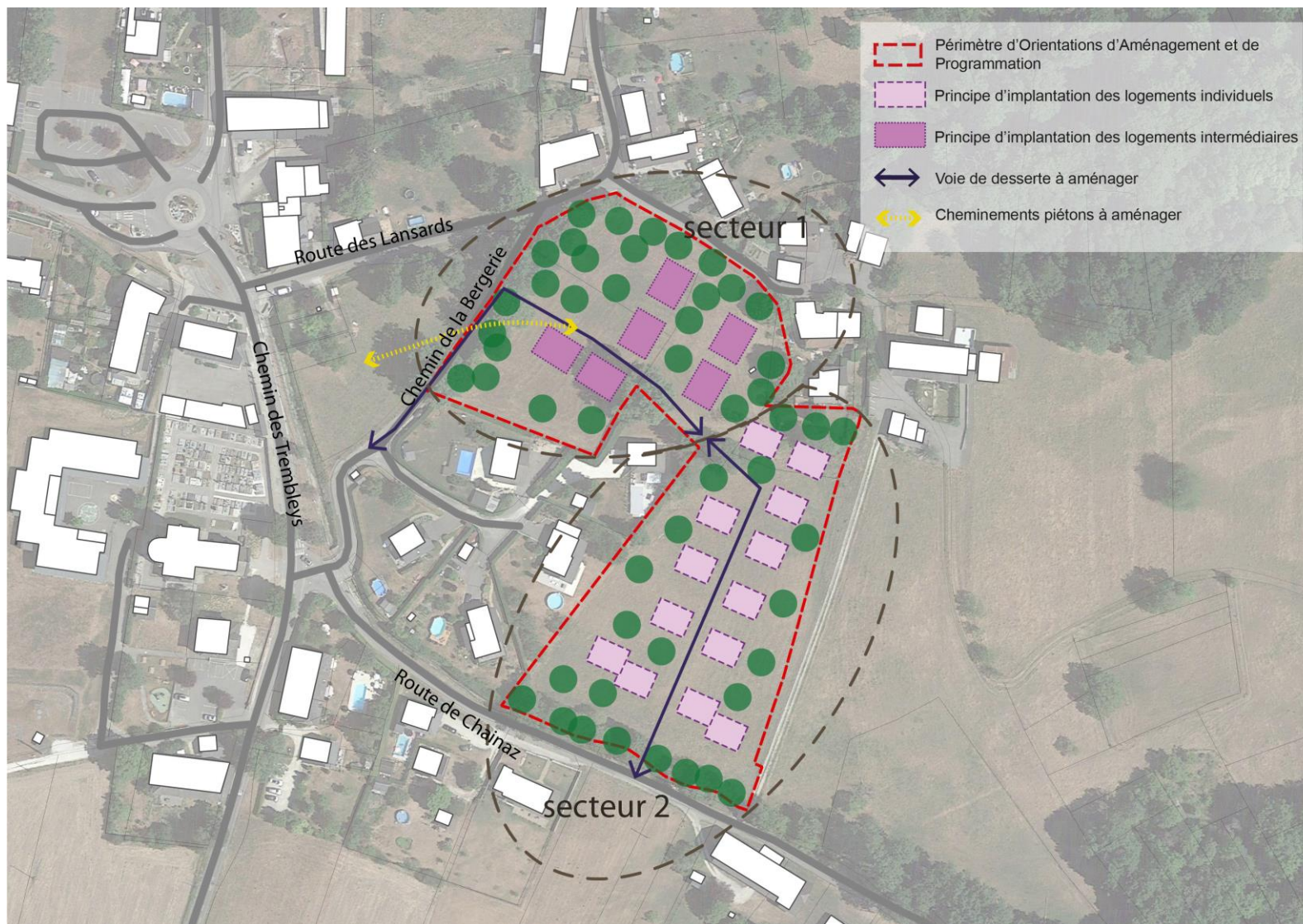




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°20 : Chef-lieu 2

Surface en zone Ua : 3783 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé en accroche du centre du chef-lieu de Saint-Girod, dans un environnement urbain pavillonnaire. Il est localisé à proximité immédiate des équipements du village (école, mairie, ...).

Il est bordé à l'Ouest par la route des Darmand, à l'Est par le Chemin de la Bergerie et au Nord par la route des Lansards.

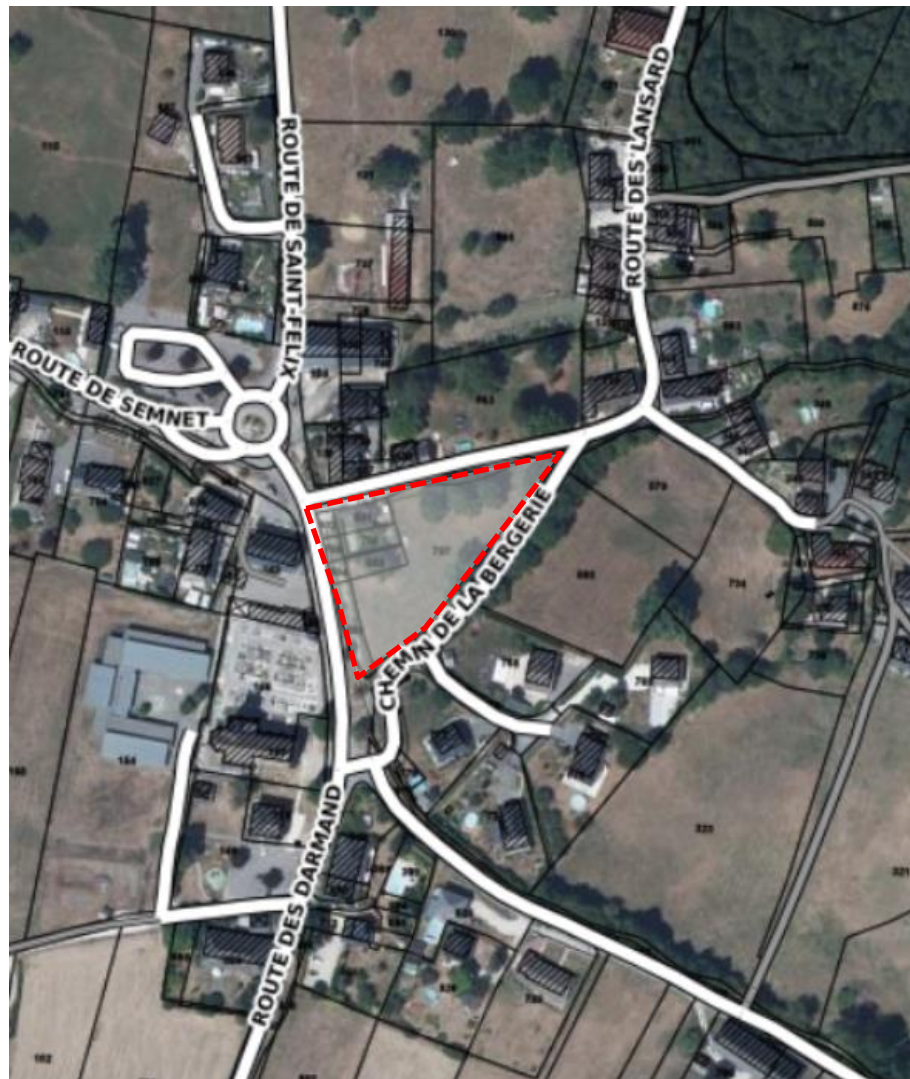
Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'aménagement et de la valorisation d'espaces publics
- La prise en compte d'éléments paysagers et environnementaux

Conditions d'urbanisation

Ce secteur s'urbanisera en une opération d'ensemble.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles ou R+2 avec toiture terrasse. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Aménagement d'une place publique sur la partie nord-est du secteur.

Maintien des espaces végétalisés aux abords du Nant de Gorsy et du ruisseau Clair

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type intermédiaire en R+1 à R+1+combles ou R+2 avec toiture terrasse.

Bilan :

Environ 10 logements

Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 3 logements)

26 logements/ha

Compte tenu des objectifs de ventilation qualitative présents dans le PLH de Grand Lac, et encadrant la répartition des logements sociaux à l'échelle de la commune (30% minimum de PLAi, 30% maximum de PLS), il est souhaité que le nombre de PLAi pouvant être programmés dans l'opération fasse l'objet d'une attention particulière, en bonne articulation avec la commune et les éventuels bailleurs sociaux intéressés.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les arbres identifiés sur le schéma de l'OAP devront être préservés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

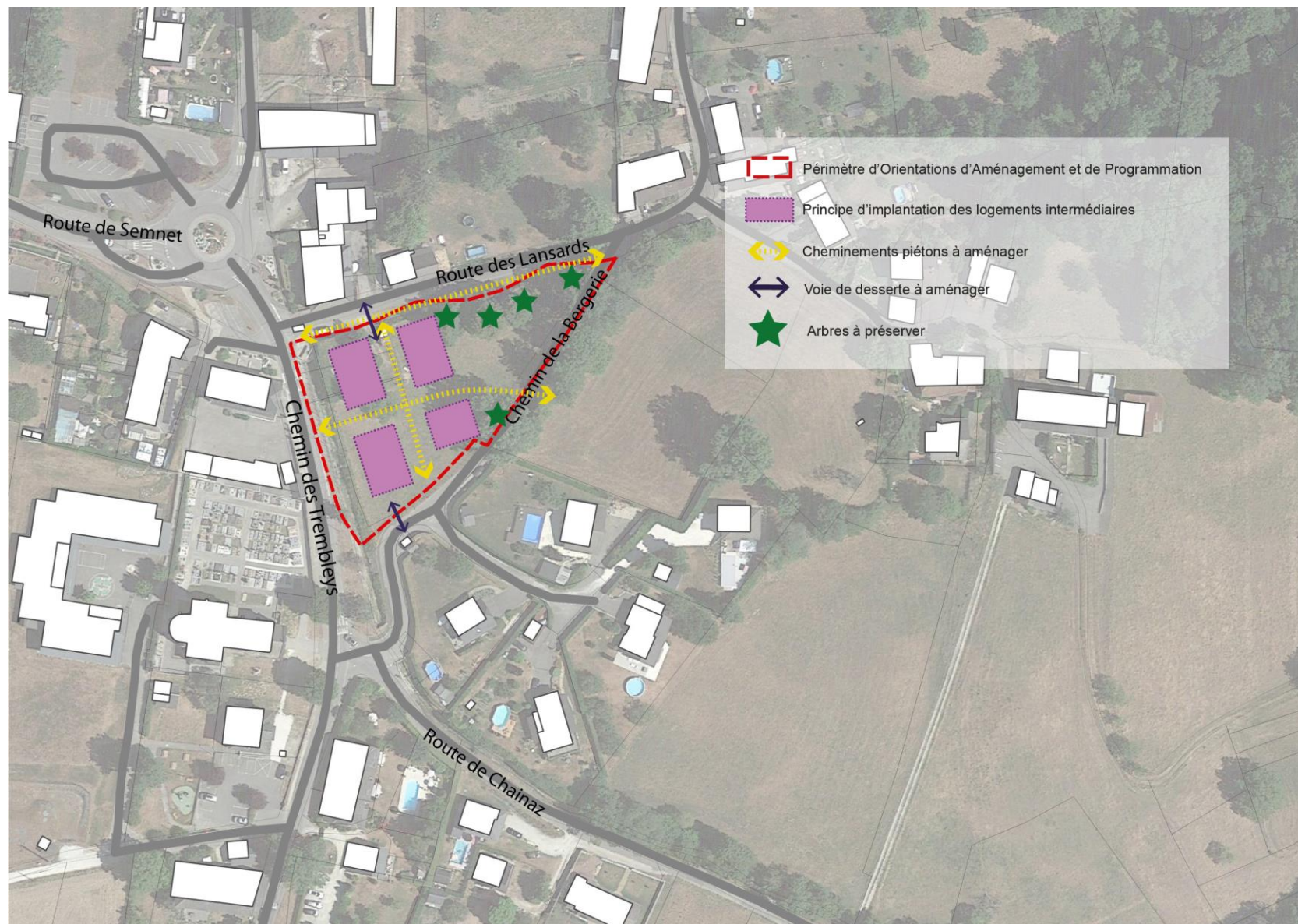
- Desserte des logements depuis le chemin de la Bergerie et la route des Lansards
- Création d'un cheminement piéton au-dessus du Nant
- Création de cheminements piétons qui traversent l'opération et qui relie le chemin des Trembleys au chemin de la Bergerie

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





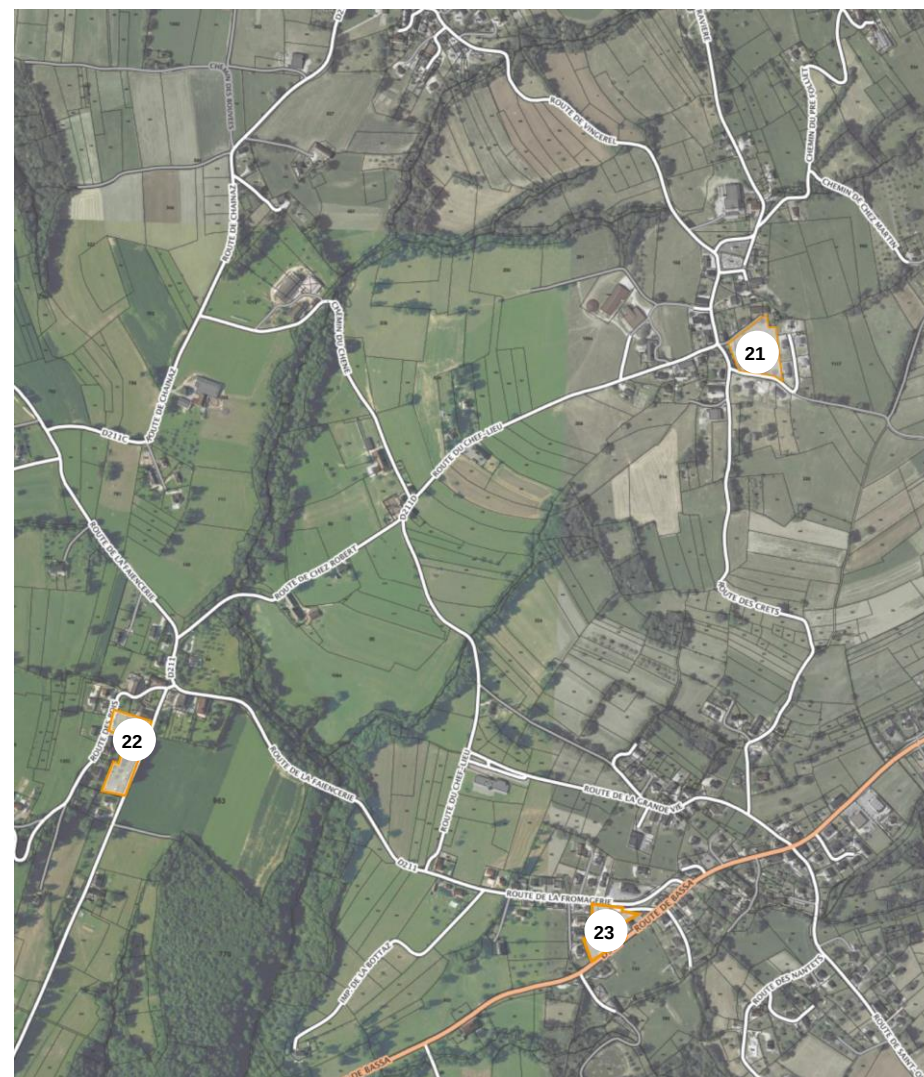
7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Ours

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Saint-Ours sont localisés à l'intérieur des différentes poches urbaines de la commune. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations cohérentes avec leur environnement urbain et paysager.

OAP n°21 : Chef-lieu

OAP n°22 : La Forêt

OAP n°23 : Chez Yvonne





OAP n°21 : Chef-lieu

Contexte

Situé au sein de l'enveloppe urbaine du Chef-lieu, ce secteur est bordé au Sud par le Chemin de la Croix du Four et, à l'Ouest, par la Route des Crêts.

Ce secteur est stratégique au regard de sa localisation à proximité immédiate d'équipements tels que l'église et la salle des fêtes et est encerclé par des constructions d'habitation existante.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La prise en compte d'éléments paysagers et environnementaux

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 6253 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Maintien des espaces végétalisés aux abords du Chemin de la Croix du Four
Implantation homogène des bâtiments le long de la voie créée

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel en R+1. Environ 7 logements, dont environ 4 logements jumelés ou groupés

Implantation des jardins sur les espaces périphériques du site

Bilan :

Environ 7 logements

10 logements/ha



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'une voie d'accès depuis le Chemin de la Croix du Four
- Aire de retournement au Nord du site support d'un espace collectif et de stationnements
- Bouclage viaire au Nord vers les parcelles OB0630 et OB176

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°22 : La Forêt

Contexte

Situé dans le hameau de La Forêt, ce secteur est bordé à l'Ouest par la Route des Bois et, à l'Est, par la Route de la Forêt. Il constitue un secteur avec un fort potentiel de divisions parcellaires qu'il convient de maîtriser dans un hameau peu dense et excentré de la centralité du village de Saint-Ours.

Parcelles concernées (références cadastrales 2018) : 776 (partielle), 1020 (partielle)

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise des divisions foncières
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 3774m² + 1412 m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Implantation homogène des bâtiments le long de la voie créée

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Partie Nord : Logements de type individuel en R+1. Environ 4 logements.

Partie Sud : Logements de type intermédiaire en R+1 : Environ 4 logements

Implantation des jardins sur les espaces périphériques du site pour maintenir un espace tampon végétalisé entre les constructions et les voies

Bilan :

Environ 8 logements

16 logements/ha



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'accès mutualisés depuis la Route de la Forêt

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





OAP n°23 : Chez Yvonne

Contexte

Bordé au Nord par la Route de la Fromagerie et au Sud par la RD 911 (Route de Bassa), ce secteur est situé à l'intérieur du tissu urbain de Bassa, à 500 mètres de l'école.

Il est un secteur stratégique dans le cadre de l'optimisation du foncier et de la densification de Bassa.

Parcelles concernées (références cadastrales 2018) : 569, 570, 1080

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La densification et l'optimisation du foncier

Conditions d'urbanisation

Ce secteur s'urbanisera en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 5740m² (calcul SIG)





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec la Route de Bassa.

Intégration des bâtiments dans la pente (Cf. principe coupe ci-après)
Création d'un alignement bâti homogène le long de la Route de la Fromagerie.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

Phasage :

En cas de phasage dans l'urbanisation du site la zone A s'urbanisera en première étape.

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Partie Nord : logements de type intermédiaire en R+1. Environ 4 logements.

Possibilité d'implanter 2 commerces sur la Route de la Fromagerie, dans la limite de 350 m² de surface de vente cumulée.

Partie Sud : logements de type individuel simple et/ou groupé en R+1. Environ 3 logements.

Bilan :

Environ 7 logements et 2 commerces

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

12 logements/ha.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

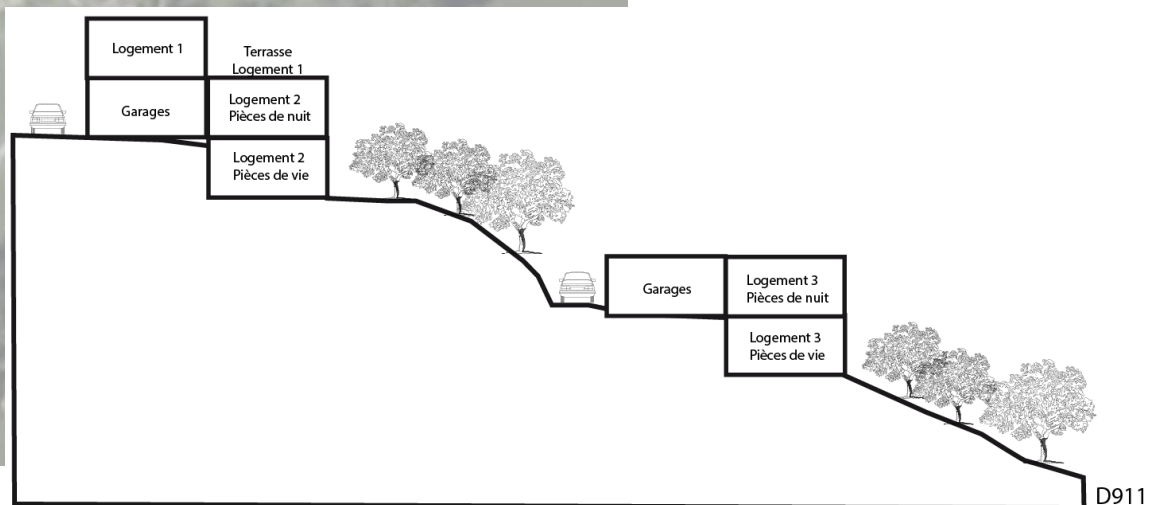
- Accès depuis l'impasse de Chez Bouchet pour les logements situés au Sud
- Accès depuis la Route de la Fromagerie pour les logements situés au Nord

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs





Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)





8 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de La Biolle

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à La Biolle est composé de deux tènements localisés au nord du centre bourg. Il doit permettre de densifier l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement bâti et paysager.

OAP n°24 : Chef-lieu





OAP n°24 : Chef-lieu

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 5638 m² + 7558 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce site d'OAP est situé sur deux secteurs rapprochés. Le premier secteur est bordé à l'Ouest par la montée des Esserts. Le deuxième secteur est bordé à l'Ouest par la route de la Chambotte et à l'Est par le chemin des Gros Louis. Les secteurs sont situés à 200 mètres au Nord des écoles.

Parcelles concernées (références cadastrales 2023) : B906, B2107, B2108, B2215, B2713, B3231, B3234, B3237, B3239

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La densification et l'optimisation du foncier

Conditions d'urbanisation

L'OAP peut faire l'objet d'un aménagement par phase. L'engagement de chacune d'elle ne devra cependant pas compromettre les principes d'aménagement d'ensemble de la zone tels que fixés dans l'OAP.





Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. *Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au maximum de R+1 +combles ou R+1+attique. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 20 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager des abords de la RD991B (végétalisation).

Des perspectives paysagères vers les Bauges à préserver depuis la route de la Chambotte et le chemin de la Châtaigneraie.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Logements de type individuel simple et groupé en R+combles et logements de type intermédiaire en R+1+combles ou R+1+attique.

Secteur Ouest : Environ 15 logements

Secteur Est : Environ 20 logements. Aménagement d'un espace public paysagé en cœur de site.

Bilan :

Environ 35 logements

50% de logements sociaux (soit environ 18 logements), dont la moitié en BRS (ou accession) et la moitié en locatif.

26 logements/ha.



3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.



5. Desserte par les transports en commun

Arrêt de bus Clos Rossignol (bus 407 et bus 418) à 150 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Secteur Ouest : accès depuis le chemin de la Châtaigneraie
- Secteur Est : accès depuis la route de la Chambotte

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

7. Phasage

Afin d'éviter l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants sur une période courte, l'aménagement de cette zone sera réalisé par tranches, avec un intervalle d'au moins 1 an entre chaque tranche.

Pour chaque tranche, environ un tiers des logements (10 à 15 logements) sera réalisé.

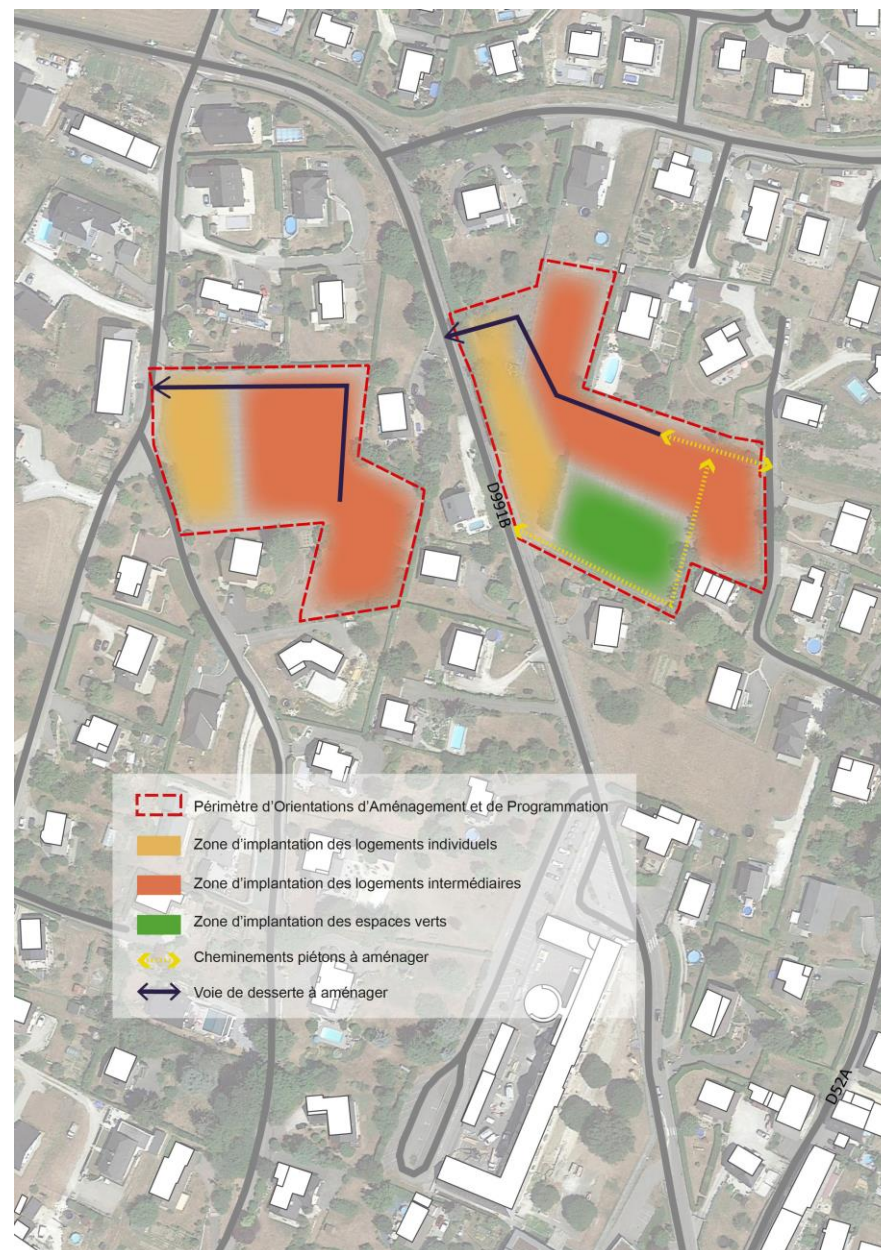




Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

