

Département de la Haute-Savoie

Commune de SAINT-SIGISMOND

PLAN LOCAL D'URBANISME

DPMEC N°1

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ETUDE

NOTA : seule évolution du dossier des OAP : création de l'OAP 3 de l'entrée du Plateau d'Agy.

DATE	PHASE	PROCEDURE
10/04/2013	Approbation	Elaboration
16/11/2015	Approbation	Modification Simplifiée n°1
Fev2024	Consult MRAE	DPMEC

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du,approuvant la procédure de DPMEC du PLU de Saint-Sigismond.

Le Maire, M. Eric MISSILIER.

**FEV
2024**

EURL Alain VULLIEZ
Architecte DPLG - Urbaniste

ATELIER AXE

N° SIRET : 49376855000011

Tél. : 04.50.26.11.87

E-mail : atelier.axe@orange.fr

35, Grande Rue

74 200 THONON-LES-BAINS

1 - L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment les objectifs des pôles existants et d'organisation de secteurs cohérents.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent de véritables projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation la nature et la fonction des espaces.

Pour le second objectif **d'organisation de l'urbanisation**, les prescriptions sont d'ordre général. Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs, et définissent les principes de la voirie principale.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat), **les opérations d'aménagement doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc....).

Extrait de l'Article L.123-1 :

« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03

« Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

2 - SECTEURS FAISANT L'OBJET DE SECTEURS D'AMENAGEMENT

2.1 - TABLEAU DE SYNTHESE DES POTENTIALITES D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

N° OA	Localisation Intitulé	Zone P.L.U.	Objectifs aménagement	Surface	Nb logts
OA 1	Vers le Jourdil	AUa	Densification d'habitats collectifs	0,36	10 à 15
OA 2	Sous le Chef-lieu	AUa	Organisation cohérente de l'urbanisation Cheminements et formes urbaines Mixité sociale	0,74	15 à 20
OAP 3	Entrée du Plateau d'Agy	Nt	Requalification de l'entrée du Plateau d'Agy	36	---
TOTAL	-	-	-	37,10	21 à 30

NOTA : Cette estimation ne prend pas en compte de taux de rétention. Or, malgré une pression foncière forte sur l'ensemble de la Haute-Savoie, on constate sur le terrain un taux de rétention de l'ordre de 30 %. En conséquence, la capacité réelle totale est nécessairement inférieure. Par ailleurs, l'estimation en nombre de logements est susceptible de fortes variations selon la taille et la distribution des logements. Un même volume de maison individuelle, défini par de simples règles d'urbanisme peut abriter 2 logements.

Le taux de conversion retenu nombre de logements / nombre d'habitants est de 2,5.

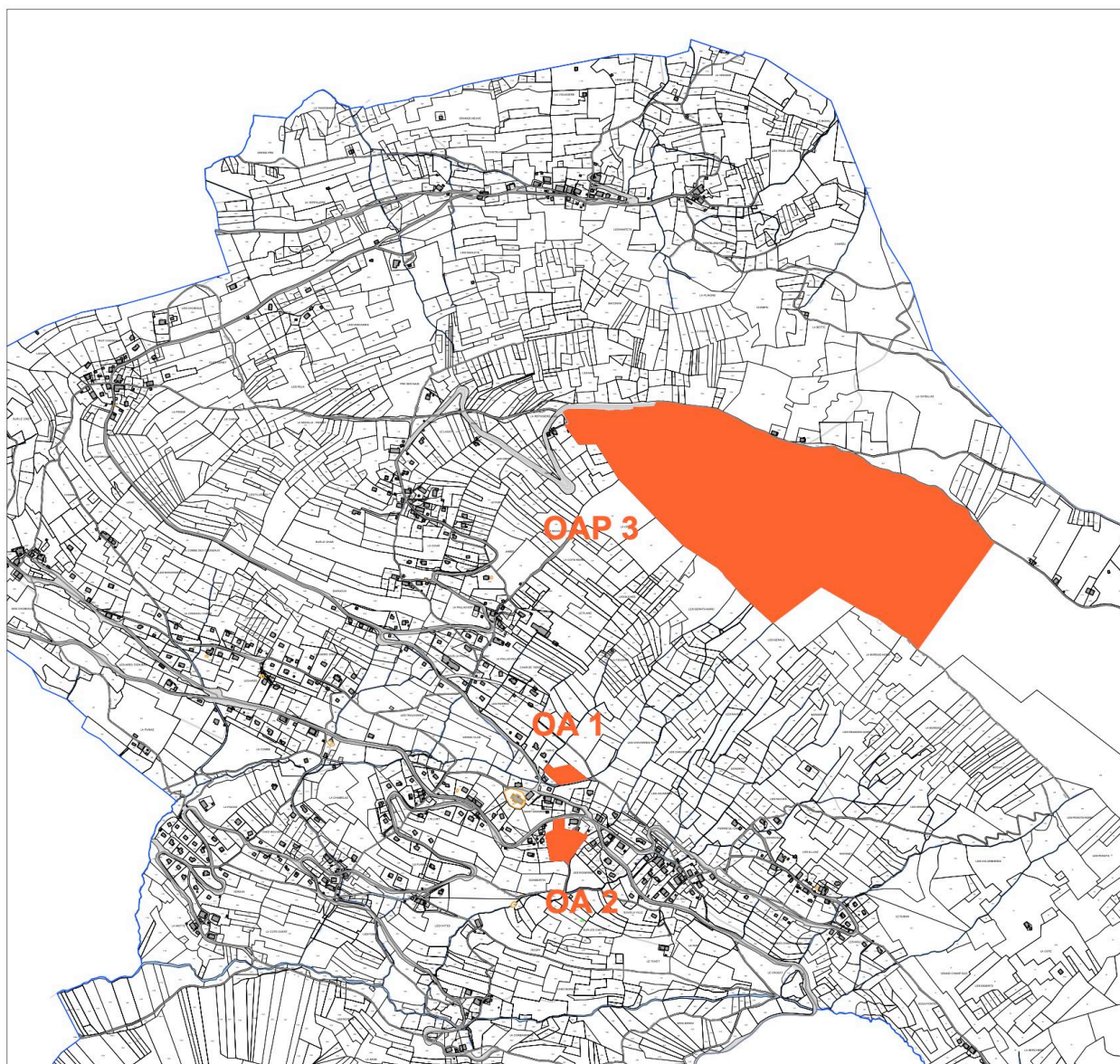
2.2 - METHODE DE CALCUL DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTIONS EN FONCTION DE LA DENSITE DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

EVALUATION DES CAPACITES DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT														(OA)
				HABITAT INDIVIDUEL			HAB GROUP/ INTERMED			HAB COLLECTIF ou groupé dense				
				Densité : logts / ha	5		Densité : logts / ha	10		Densité: logts / ha	25			
Nota : Densités issues étude CETE														
N° OA	Nom / localisation	zone / PLU	Surface totale (ha)	% S	S Hab indiv	Nb logts Hab Indiv	% S	S Hab Group	Nb logts Hab group	% S	S Hab Collect	Nb logts Hab Collec	Nb logts Total	Equivalent Nb d'habitants
OA N°1	Vers Le Jourdil	AUb	0,36	0%	0,00	0	0%	0,00	0	100%	0,36	10	10	25
OA N°2	Sous le Chef-lieu	AUa	0,74	0%	0,00	0	30%	0,22	2	70%	0,52	13	15	38
TOTAL			1,1		0,00	0		0,22	2		0,88	23	25	63
TOTAUX						Nb logts Hab Indiv		Nb logts Hab group			Nb logts Hab Collec	Nb logts Total		
Répartition en pourcentage dans les secteurs à OA						0%		9%			92%	100%		

La méthode de calcul basée sur des densités par forme urbaine (en milieu rural) appliquées à la surface concernée ne constitue pas une science exacte. Selon la typologie des logements et le nécessaire concept de rentabilisation, il est plus logique d'envisager des fourchettes, ces données étant susceptibles de fortes variations. (Cf. Page 3 - OA 1 : 6 à 10 logements - OA 2 : 15 à 20 logements).

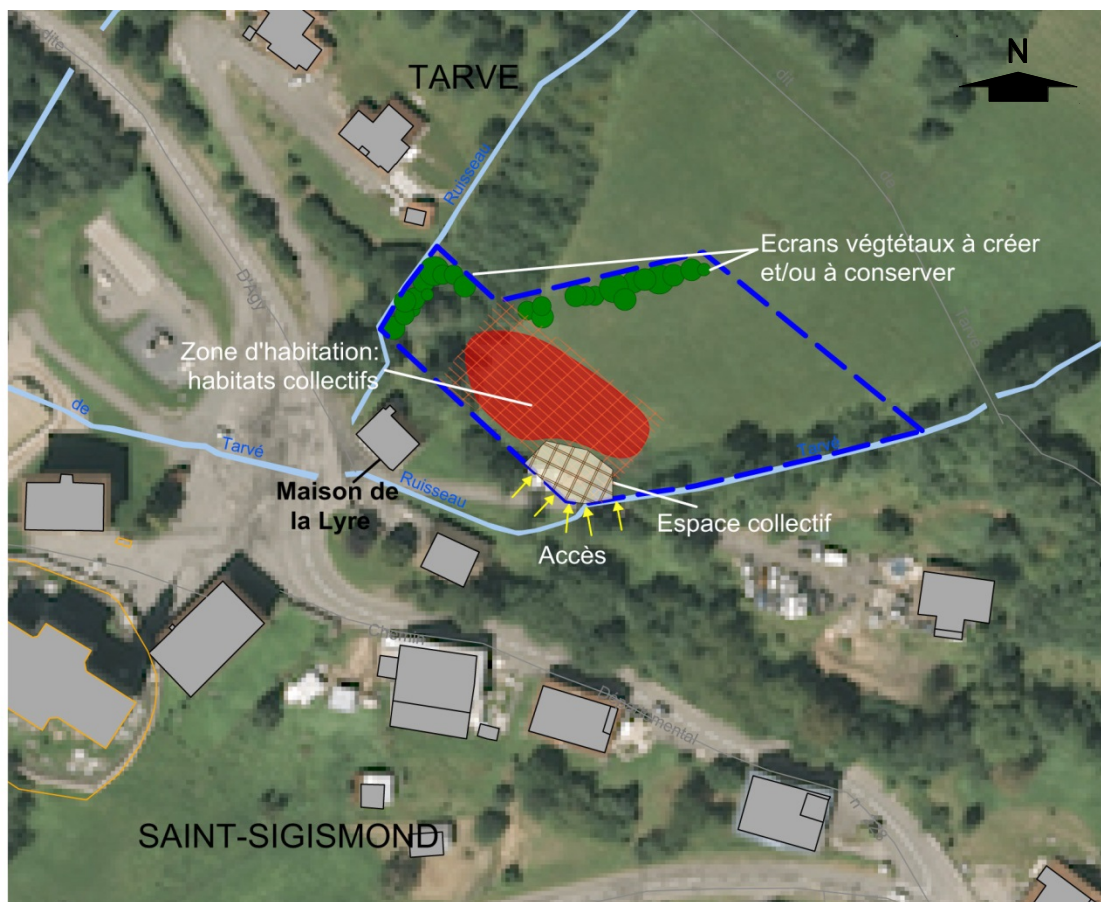
3 - DESCRIPTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



L'objectif est de conforter le chef lieu par la réalisation d'un habitat collectif articulé au secteur de la Lyre, dans le cadre d'une organisation cohérente notamment en matière de voirie.

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.

NOTA : Le principe de desserte est indicatif, il est susceptible d'évolution.

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Les opérations d'aménagement doivent porter sur la totalité du secteur.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Intégration urbaine et paysagère :**

Un écran boisé devra être créé en limite Nord de la zone pour assurer son intégration paysagère. La conservation des essences existantes sera privilégiée.

- **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

L'opération d'aménagement devra proposer un ensemble d'habitat collectif constituant un fond urbain au secteur de la Lyre, avec création d'un espace collectif orienté vers l'équipement public.

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

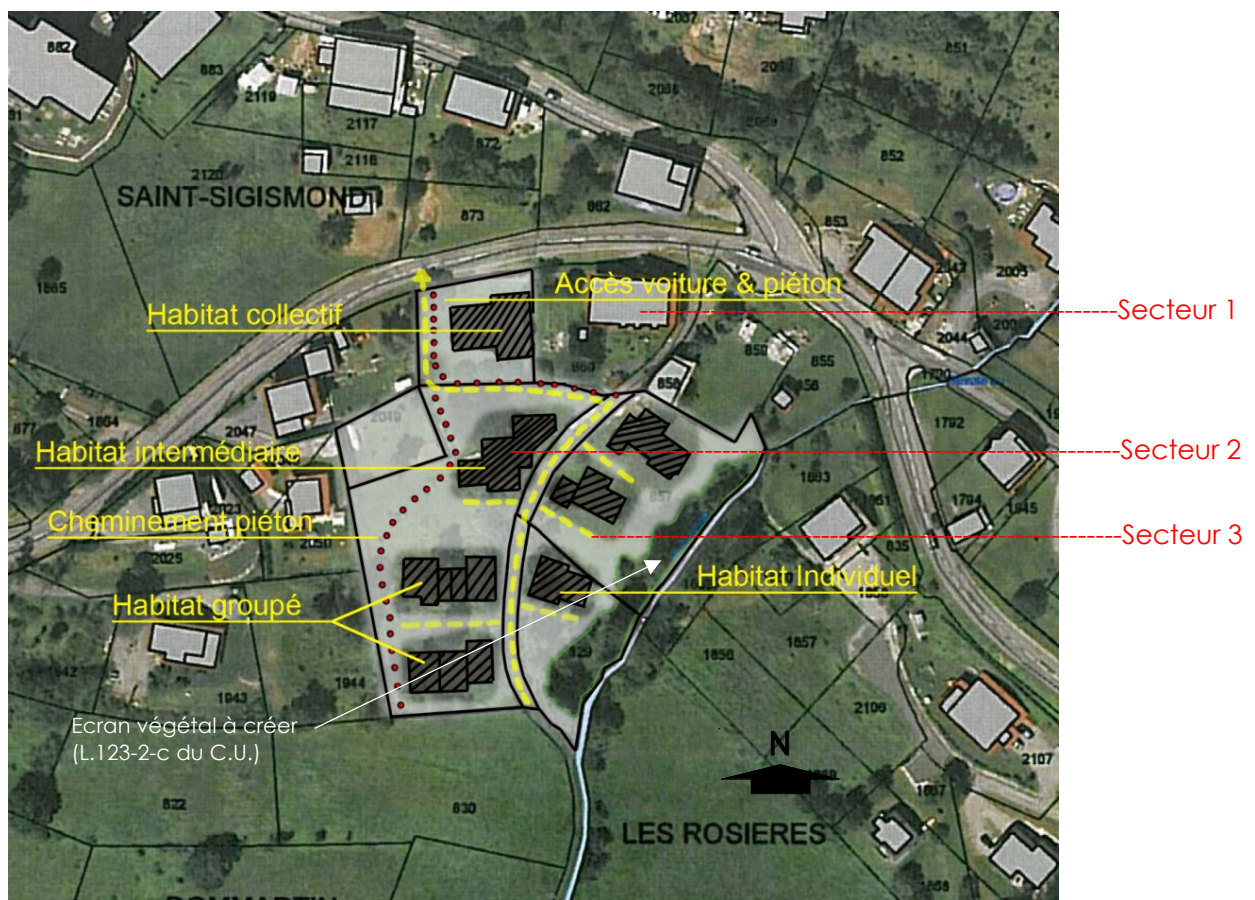
• OA N°2 : Sous le Chef-lieu

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est d'obtenir une urbanisation cohérente, en termes de cheminements et de formes urbaines venant conforter et densifier le chef-lieu.

• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :



Localisation : Chef-lieu Sud

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Il n'est pas défini de conditions de déblocage.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

- **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

- **Desserte, organisation :**

La voie de desserte devra à terme permettre une éventuelle extension au Sud-ouest.

- **Objectif de mixité sociale :**

Pour chacun des secteurs, une servitude est instituée sur la totalité de l'assiette foncière en vue de la réalisation de programmes de logements comprenant au moins 25 % de logements aidés en application de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme.

La moitié des ces logements seront réalisés en PTZ (prêt à taux zéro) et l'autre moitié en PSLA (prêt social location accession).

- **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.

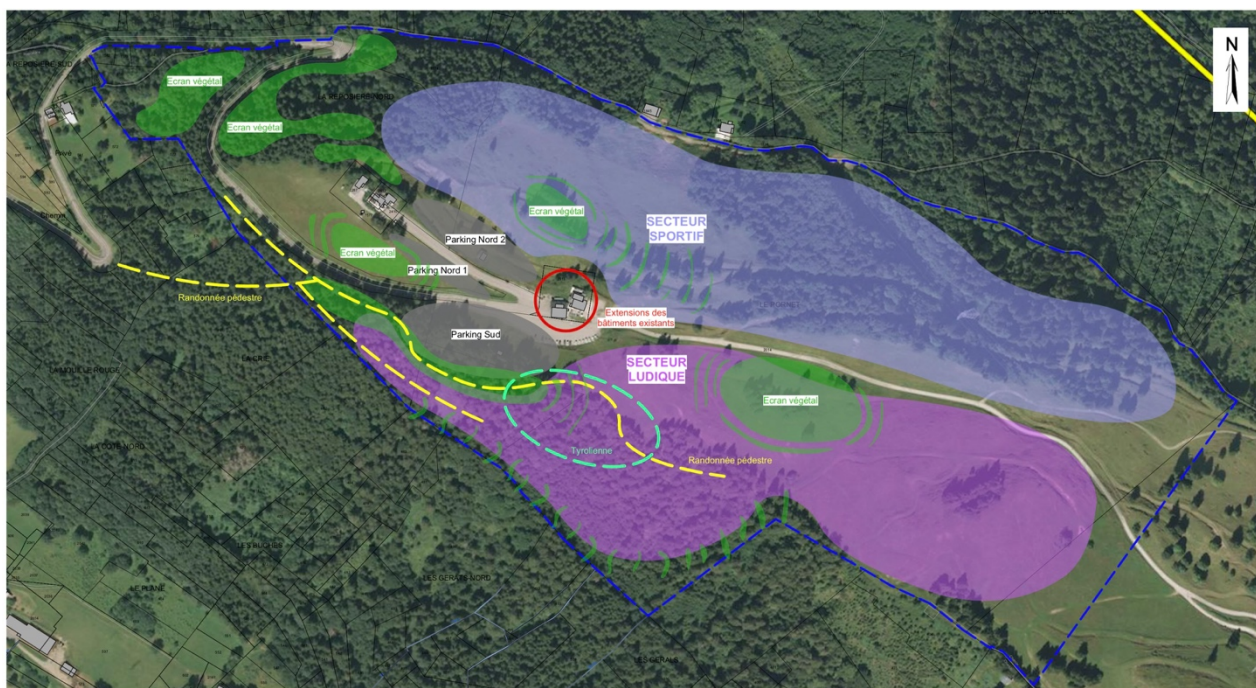
• OA N°3 : Requalification de l'entrée du Plateau d'Agy

• Objectif / vocation de la zone :

Le projet d'aménagement a pour objectif l'amélioration de l'accueil et d'assurer une évolution du site vers un tourisme 4 saisons, en rendant possible une diversification des activités.

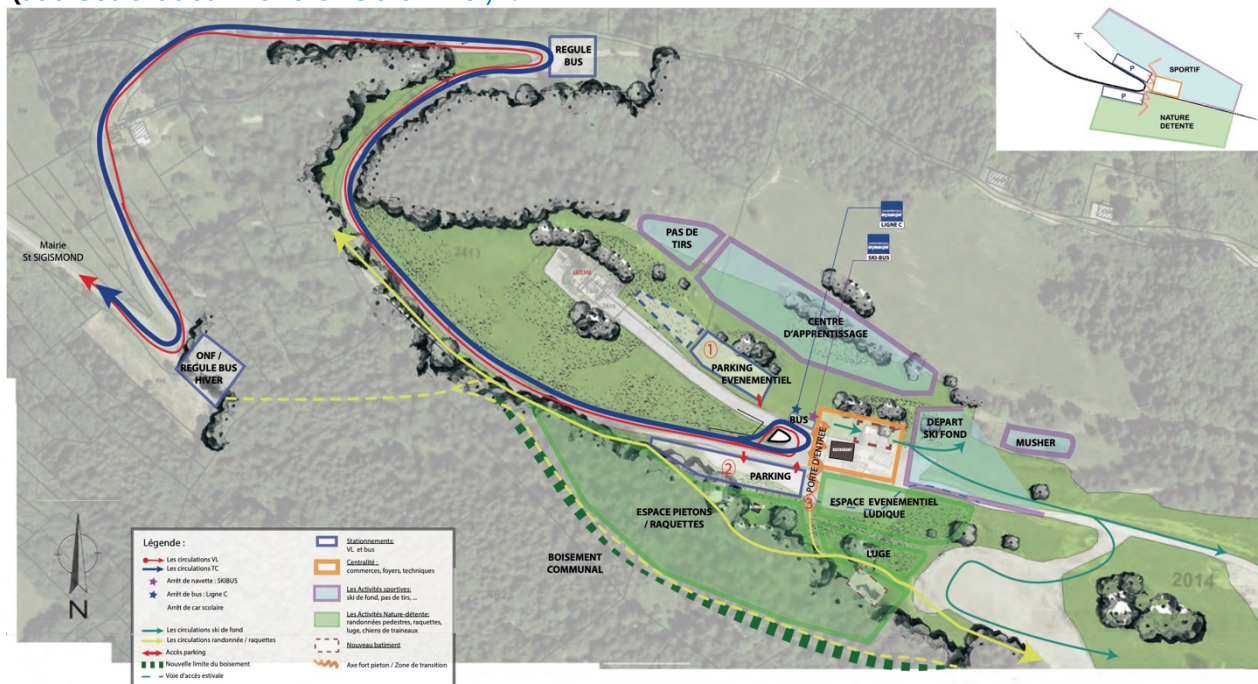
• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les principes suivants et, le cas échéant, le schéma de principe ci-après :

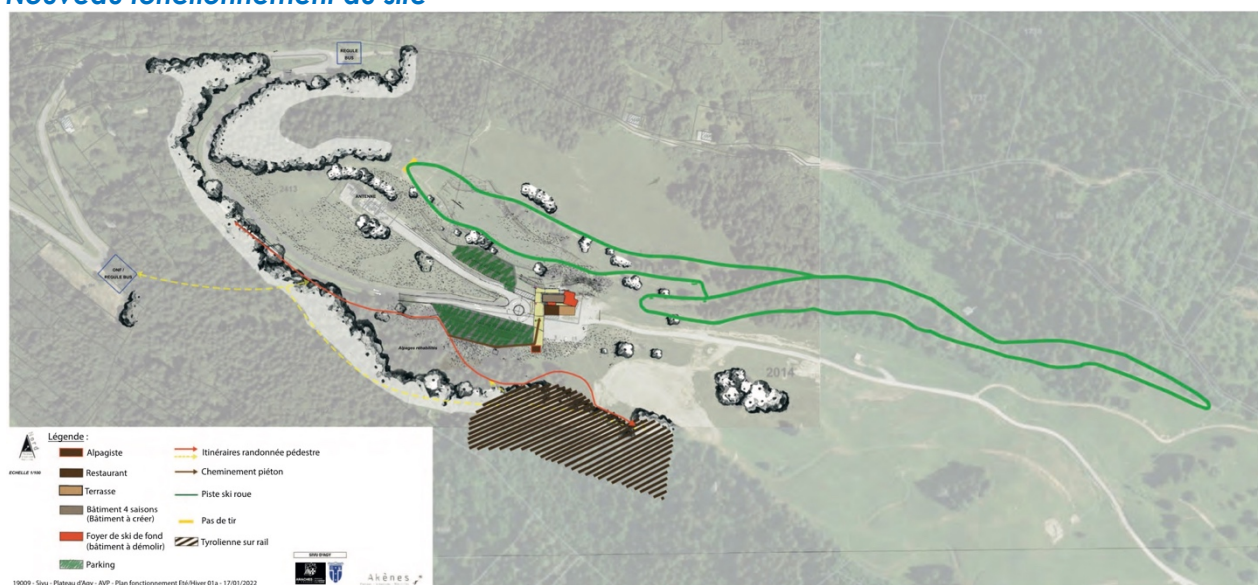


Localisation : Entrée Ouest du Plateau d'Agy

(Sources études Akene et Geronimo) :



Nouveau fonctionnement du site



Cadrage élargi : Piste ski roues au Nord, Tyrolienne sur rail au Sud.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Il n'est pas défini de conditions de déblocage.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

• **Desserte, organisation :**

L'accès se fait à partir de l'accès existant.

Au-delà de la limite Est de la parcelle 2013 (secteur d'implantation de l'extension du bâtiment) , il n'y aura plus de voirie voiture en enrobé.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

Un système de plantations (bosquets, arbre d'alignement) seront aménagés en limite des différentes aires d'activité et de stationnement afin de constituer des écrans paysagers séparant visuellement ces secteurs.

• **Reforestation:**

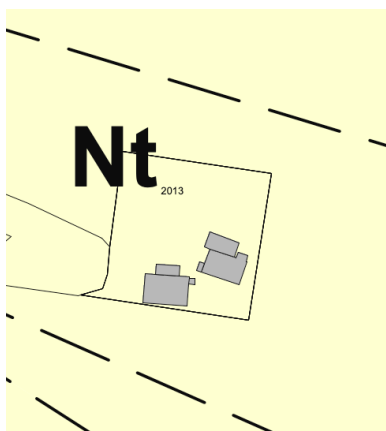
Les arbres supprimés pour l'aménagement de la tyrolienne seront replantés en nombre équivalent sur le site (dans la partie déboisée actuelle).

• **Prescriptions environnementales:**

L'aménagement du site prendra en compte les mesures environnementales définies dans l'annexe 15 de la demande d'examen au cas par cas au titre du Code de l'Environnement pour l'aménagement du Plateau d'Agy.

Forme urbaine, typologie des constructions / surface de plancher :

L'agrandissement des constructions existantes doit s'effectuer à l'intérieur du secteur d'implantation défini par la parcelle 2013 .



cadastre

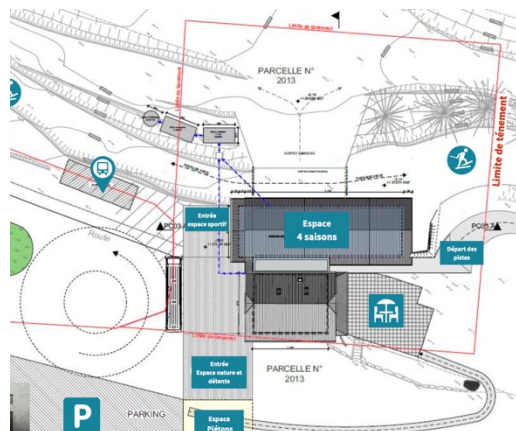


schéma illustratif

La surface totale de plancher autorisée (existant + extension) ne doit pas dépasser 500m².

Le volume des constructions devra être simple et s'inspirer de l'architecture traditionnelle montagnarde.

Voirie et réseaux :

Assainissement collectif eaux usées:

Les installations doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales:

Elles seront traitées à la parcelle.

Aires de stationnement:

La surface dévolue au stationnement des véhicules dans le projet devra représenter une surface artificialisée inférieure à la situation existante.

• **Règles générales à respecter :**

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone Nt.