



GRAND ANNECY

Élaboration du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune
de NÂVES-PARMELAN



O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PROJET DE MODIFICATION N°2
Aout 2023

-3



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE NAVES-PARMELAN

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU	3
2. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zone 1AU	
3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U	5
ZONE UB « ENTRÉE SUD »	
4. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU	8
ZONE 1AUB « ROUTE DES GROSSES PIERRES »	
ZONE 1AUB « ENTRÉE NORD »	
ZONE 1AUB « DE LÉPINE »	
ZONE 1AUC « DE LA CONTAMINE »	
ZONE 1AUX « ZONE ARTISANALE »	
1. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables sur différents types de zones	18
ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DU VILLAGE (ZONES U ET ZONES AU)	
DENSIFICATION DES SECTEURS D'HABITAT PAVILLONNAIRE PROCHES DE LA CENTRALITÉ (ZONE UB)	



1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

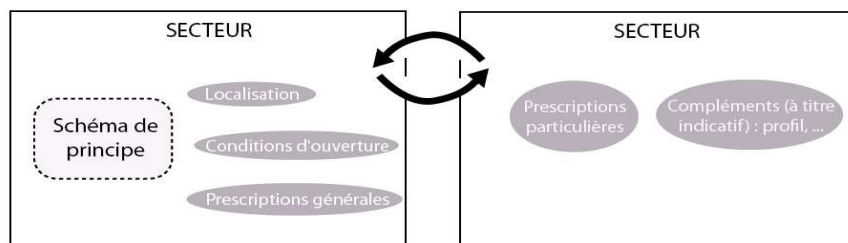
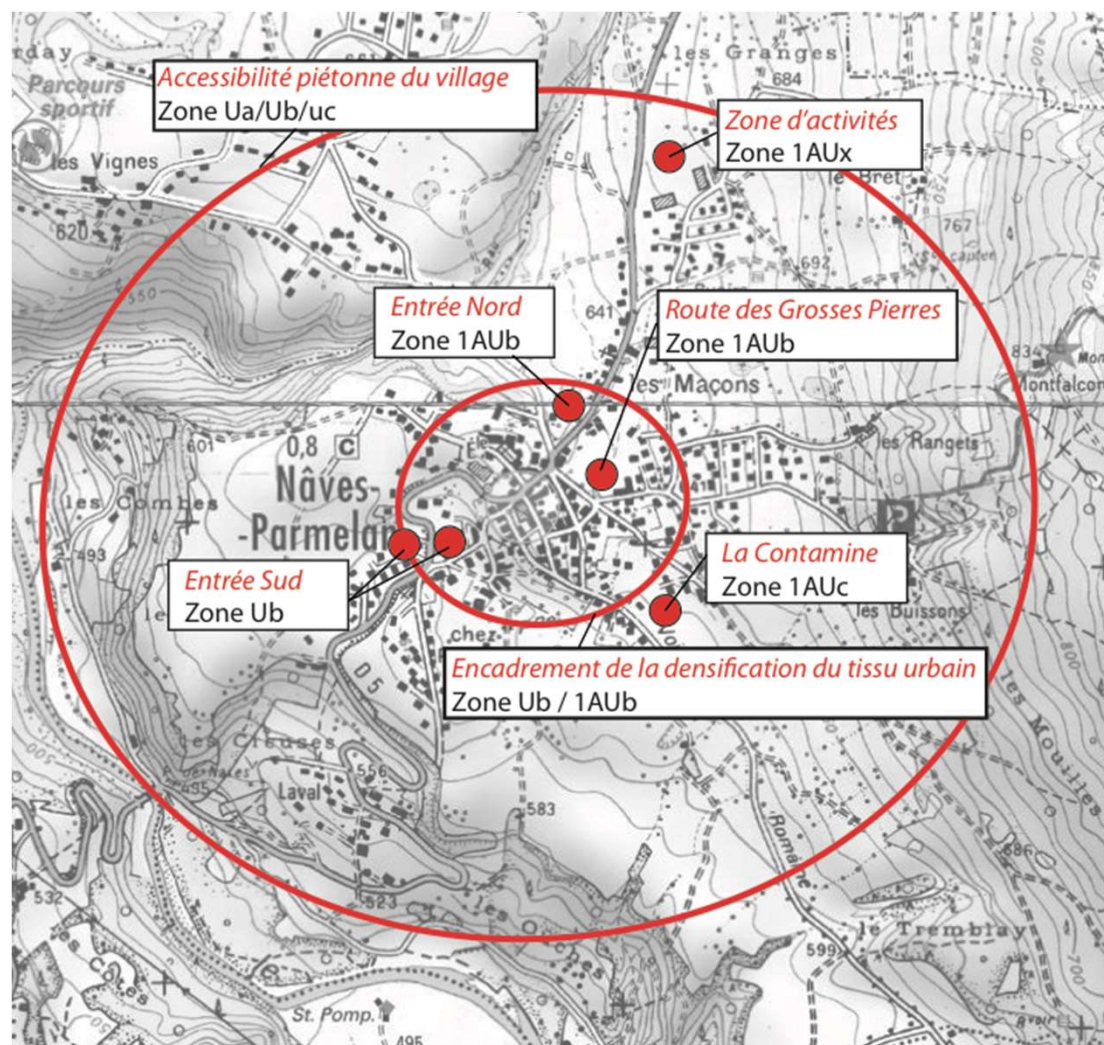
1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

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

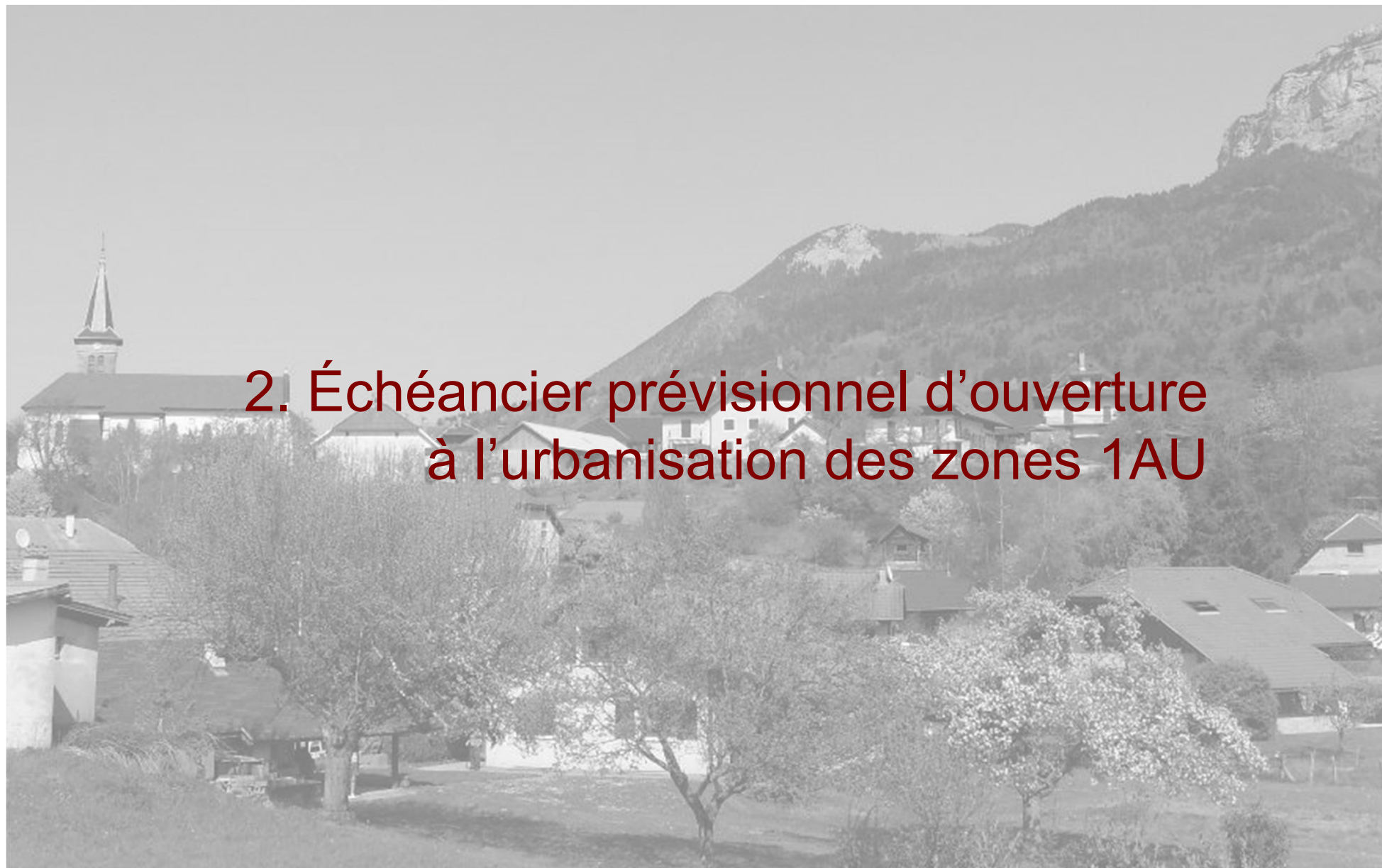
Le projet communal se compose de 7 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

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

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique).



Principe de lecture des OAP



2. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES 1AU

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

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

- **Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones dans la mise en œuvre du projet communal,**
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de logements.

Programmation à court terme (à partir de l'approbation du PLU) :

- La zone 1AUA « route des Grosses Pierres » se situe dans le confortement direct du cœur de village et présente une programmation incluant une part importante de mixité sociale.

Programmation à moyen terme (+ 4 ans à partir de l'approbation de la modification n°2 du PLU, amené au 1^{er} janvier 2028) :

- La zone 1AUB « entrée Nord »
- La zone 1AUC « la Contamine »

Cette programmation à moyen terme permettra de rester compatible avec les objectifs et les rythmes de production de logements fixés au PADD.



3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U

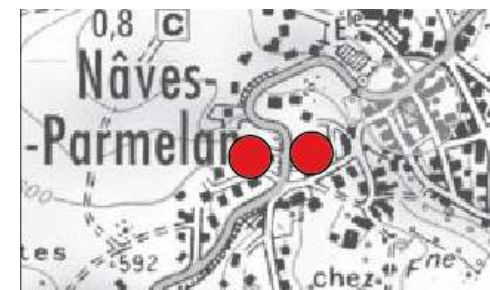
ZONE Ub / Secteur « de l'entrée Sud » (environ 0,50 ha et 0,30 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub.

Les principes d'aménagement ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU (extensions, annexes, ...).

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

ZONE Ub / Secteur « de l'entrée Sud » (environ 0,50 ha et 0,30 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

1. Secteur Ouest :

■■■■■■■ L'accès carrossable sera assuré depuis l'accès existant voire aussi dans le prolongement de la route de la Goiffettaz.

Aucun accès nouveau depuis la RD5 ne sera autorisé.

2. Secteur Est :

■■■■■■■ Un accès unique sera réalisé depuis la rue de la poste sera prévu au niveau de l'accès existant. Aucun autre accès depuis la domaine public ne sera autorisé.

— — — — — Un cheminement ouvert au public en interface avec la RD5 sera aussi à réaliser.

Continuité piétonne à réaliser pour relier l'opération au cheminement prévu le long de la RD5.

Nature et caractéristiques des constructions

1. Secteur Ouest :

■ Habitat de type **individuel groupé ou intermédiaire** souhaité en majorité.

■ Habitat de type **collectif horizontal ou intermédiaire** prévu sur la frange Ouest du site afin de tirer au mieux partie de la topographie.

2. Secteur Est :

■ Habitat de type **collectif horizontal** souhaité en partie Sud.

■ Habitat de type **individuel groupé** souhaité en partie Nord.

Traitement paysager et espaces libres

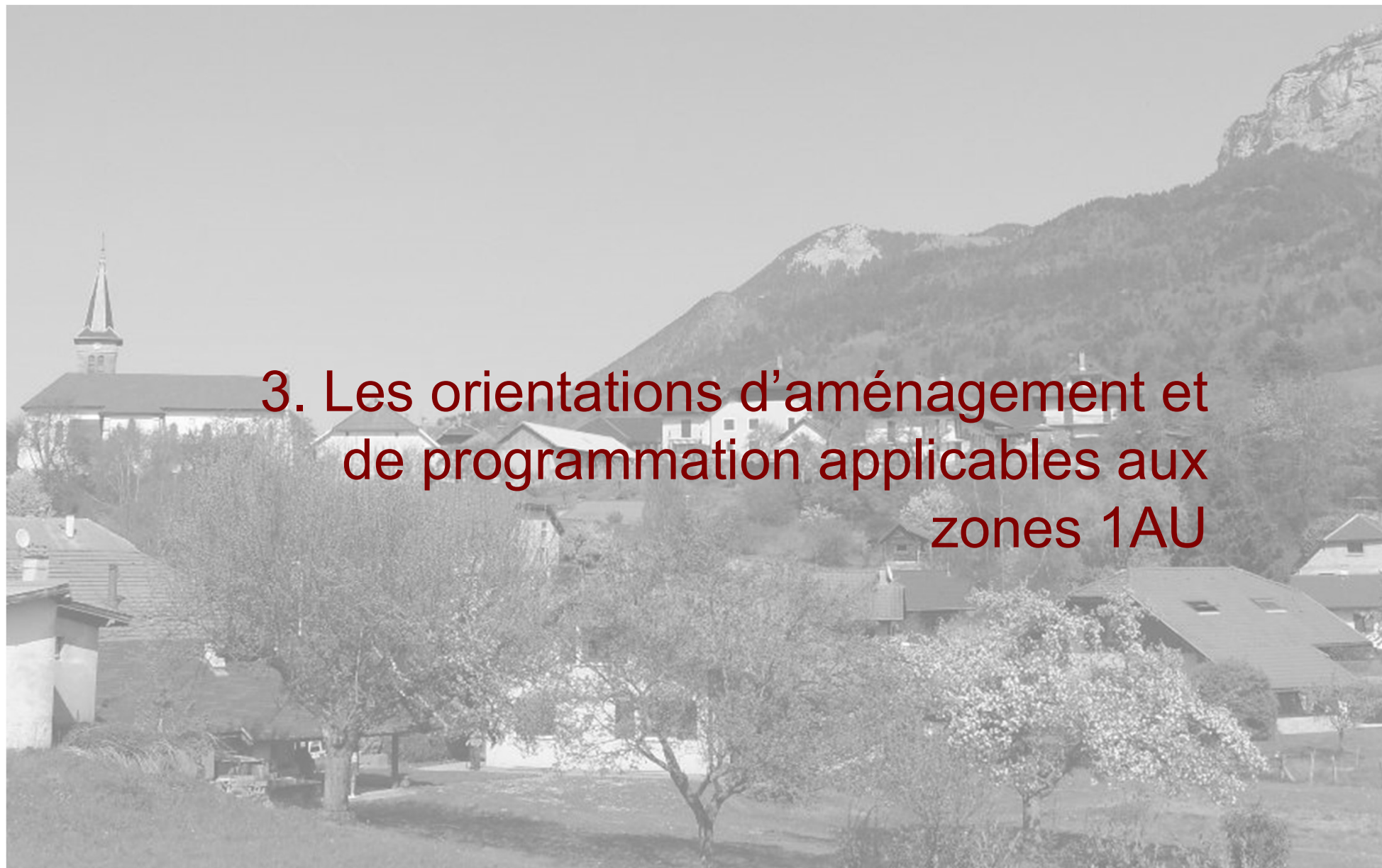


Pour la partie Est : l'interface avec l'espace agricole limitrophe fera l'objet d'un traitement paysager spécifique, afin de marquer la limite d'urbanisation.

POTENTIEL THÉORIQUE DU NOMBRE DE LOGEMENT (à titre indicatif)

Secteur Est : environ 8-10 logements

Secteur Ouest : environ 10 logements

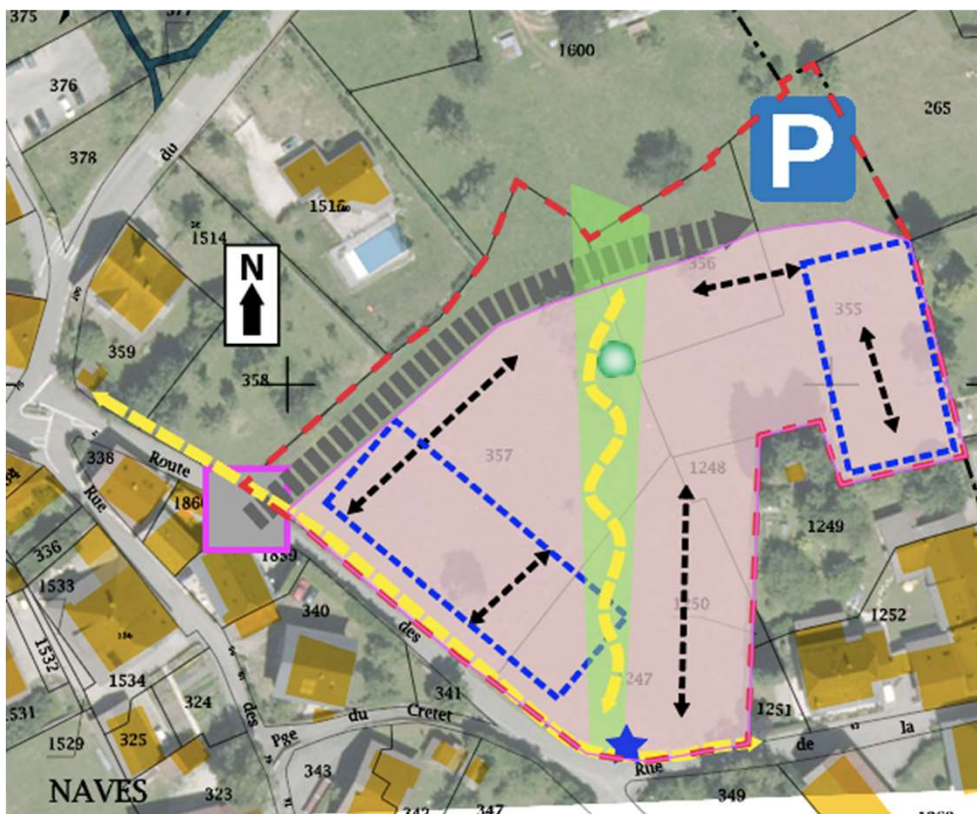


3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU

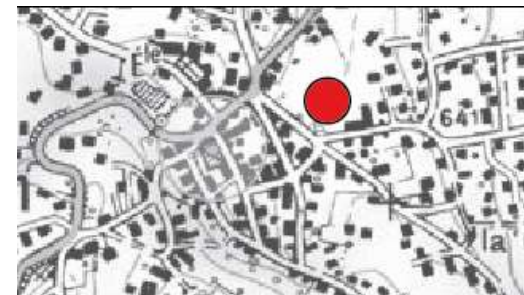
ZONE **1AUb 1AUa** / Secteur « route des Grosses Pierres » (environ 0,86 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble exclusivement sur la totalité de la zone.

Toutefois, seul 80% maximum de la surface de plancher totale pourra être réalisé dans l'attente de l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs (tels que définis à l'article 13 du règlement).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone **1AUb 1AUa**.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

ZONE 1AUb 1AUa / Secteur « route des Grosses Pierres » (environ 0,86 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ L'accès carrossable sera assuré depuis l'emplacement réservé, permettant de relier directement l'opération à la RD5. un accès unique sur la route des Grosses Pierres. Cette voie sera située sur la frange Nord du site.

~~Un accès complémentaire sera possible depuis le carrefour entre la route des Grosses Pierres et la rue de la Fruitière, pour des raisons de sécurité ou d'accès occasionnel. En tout état de cause, aucune connexion carrossable ne sera autorisée entre cet accès et la RD5.~~

~~En dehors du cas cité ci-avant, aucune connexion carrossable nouvelle sur la route des Grosses Pierres ne sera autorisée.~~

■■■■■ Continuité piétonne ouverte au public à réaliser :

- le long de la route des Grosses Pierres (type trottoirs), permettant ainsi de connecter l'opération au centre-village.
- sur l'espace vert type « prairie », connectant ainsi la partie Nord du projet avec la route des Grosses Pierres.

Aire de stationnement ~~non affectée (en plus des exigences du règlement) à l'échelle de l'opération, d'une emprise d'environ 0,15ha. Ces stationnements pourront être répartis sur l'ensemble du site.~~ non couverte prévu sur la partie Nord du site en interface avec la zone agricole



Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **semi-collectif et collectif** souhaité sur l'ensemble du site, allant du R+1+C au R+2+C.

~~Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les bâtiments principaux devront respecter un volume de type « gros corps de ferme » et un retrait de 50m minimum du bâtiment agricole.~~

- Le bâti en 1^{er} front vis-à-vis de la route des Grosses Pierres présentera son plus petit linéaire de façade donnant sur cette voie, pour ne pas fermer les ouvertures paysagères.
- Les linéaires de façade (tels que définis au règlement écrit) ne devront pas excéder environ 35m afin de conserver des ouvertures paysagères.
- Une diversification des sens de faitage à l'image des constructions environnantes, sera recherché.
- L'implantation des constructions prendra en compte le masque solaire entre elles afin d'assurer un "droit au soleil" pour chaque logement.
- Chaque logement (à partir des T3) devra être bi-orienté ou traversant (pour la ventilation naturelle et le confort de l'habitat).

Secteurs où la hauteur est limitée à R+1+C pour les bâtiments semi-collectifs. Ceux-ci seront prévus à minima en interface directe avec la route des Grosses Pierres* et en interface Nord Est pour assurer une bonne intégration du bâti vis-à-vis du bâti environnant.

* À l'Est de l'espace vert type prairie, un volume plus important de type collectif R+2+C sera toutefois autorisé.

En interface avec la route des Grosses Pierres, les bâtiments devront participer à la qualité de la rue (à minima avec des ouvertures en façade).

ZONE ~~1AUb~~ 1AUa / Secteur « route des Grosses Pierres » (environ 0,86 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT (à titre indicatif)

Environ ~~30~~ 50 logements.

Traitement paysager et espaces libres

~~Un cône de vue sera à maintenir sur l'espace agricole limitrophe depuis la route des Grosses Pierres.~~

Un espace vert de pleine terre de type « prairie collective », sera prévu au cœur du projet et directement accessible depuis la route des Grosses Pierres avec un cheminement piétonnier ouvert au public. Cet espace ne sera pas clôturé. Les immeubles sont conçus avec des rez-de-chaussée surélevés en contact direct avec la prairie collective. Des emmarchements ou des murets de faible hauteur, comme dans le bourg, peuvent en définir la limite.

À l'échelle du périmètre de l'OAP, il sera recherché environ 30% d'espaces verts de pleine terre.



Les bassins existants ~~sera~~ seront conservés et mis en valeur.

Les stationnements aériens en 1^{er} front depuis la route des Grosses Pierres seront interdits (privilégier la mise en scène des façades de logements).

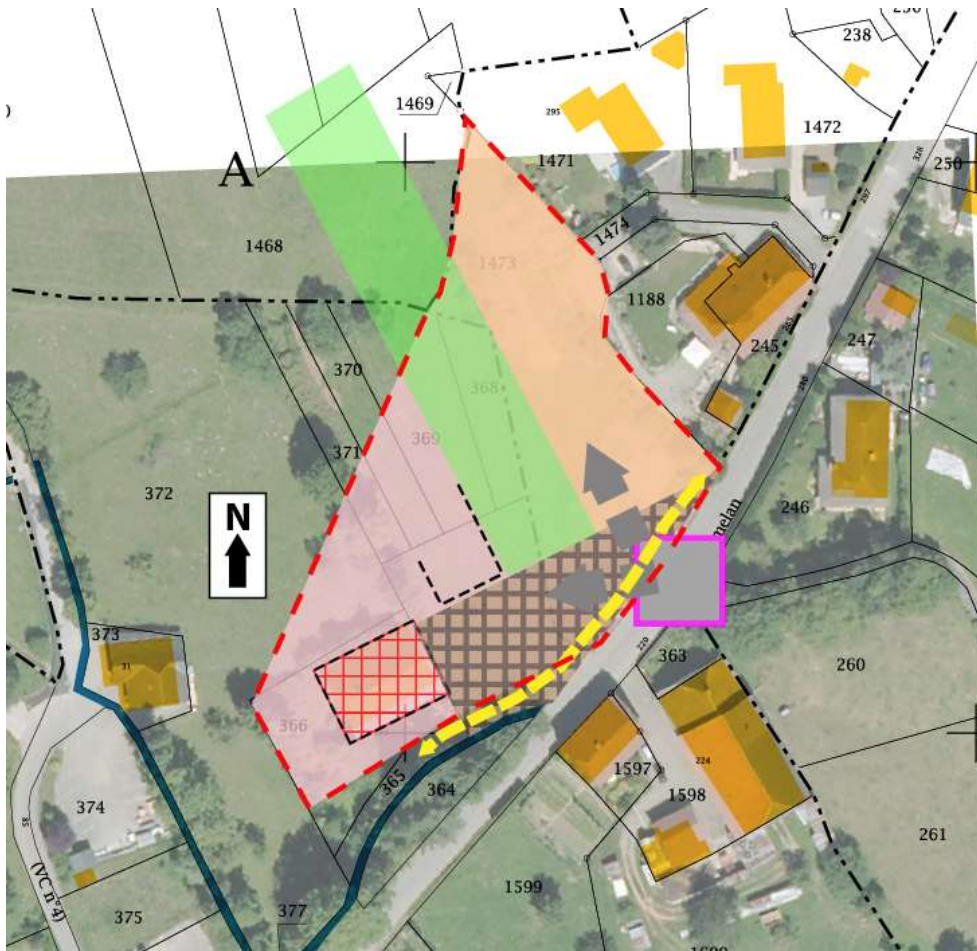


Pour diminuer l'impact de la voiture dans le paysage, les places de stationnement prévues au Nord du site sont agrémentées d'arbres de type fruitiers d'ornement, qui s'inscriront bien dans la proximité des vergers alentours. des haies variées basses en limite d'opération seront aussi proposées.

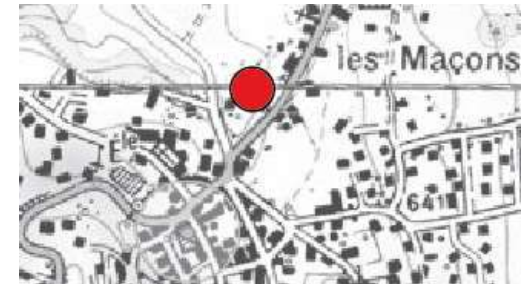
ZONE 1AUb / Secteur « Entrée Nord » (environ 0,45 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité de la zone ou en deux tranches maximum comprise exclusivement sur le périmètre de la zone.

Toutefois, seul 80% maximum de la surface de plancher totale pourra être réalisé dans l'attente de l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs (tels que définis à l'article 13 du règlement).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.


Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.


ZONE 1AUb / Secteur « Entrée Nord » (environ 0,45 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


Accessibilité et déplacements

 **Un accès sécurisé depuis la RD5 sera réalisé.** En cas de deux tranches, la partie de la voie réalisée sera prévue jusqu'en limite de la tranche, dans l'attente de la réalisation de la deuxième tranche.

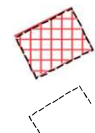
Un accès complémentaire dans le prolongement de la voie de desserte privée limitrophe pourra être autorisé, pour des raisons de sécurité ou d'accès occasionnel.

 **Continuité piétonne** ouverte au public à réaliser en interface avec la RD5, au niveau de la placette publique. Cette continuité aura vocation à être prolongée le long du cours d'eau (hors périmètre de l'OAP).

Nature et caractéristiques des constructions

 **Habitat de type collectif** souhaité sur la partie Sud du site (dont le bâtiment existant à réhabiliter).

L'implantation du bâti devra permettre de cadrer la placette publique.



Bâtiment à réhabiliter, tel que mentionné au plan de zonage.

Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif

Habitat de type individuel et/ou individuel groupé souhaité sur la partie Nord du site, de l'autre côté de l'espace paysager à maintenir (cône de vue – voir ci-après).

Traitement paysager et espaces libres



Une placette ouverte au public sera réalisée en interface avec la RD5. Cet espace, situé au niveau du futur carrefour à créer sur la RD5 participera :

- Au marquage de l'entrée urbaine du centre-village
- À la mise en valeur du bâtiment patrimonial à réhabiliter.

Elle sera connectée au réseau piétonnier du centre-village.



Un cône de vue sera maintenu sur l'espace agricole limitrophe depuis la placette ouverte au public.



L'interface avec l'espace agricole limitrophe fera l'objet d'un traitement paysager spécifique, afin de marquer la limite d'urbanisation.

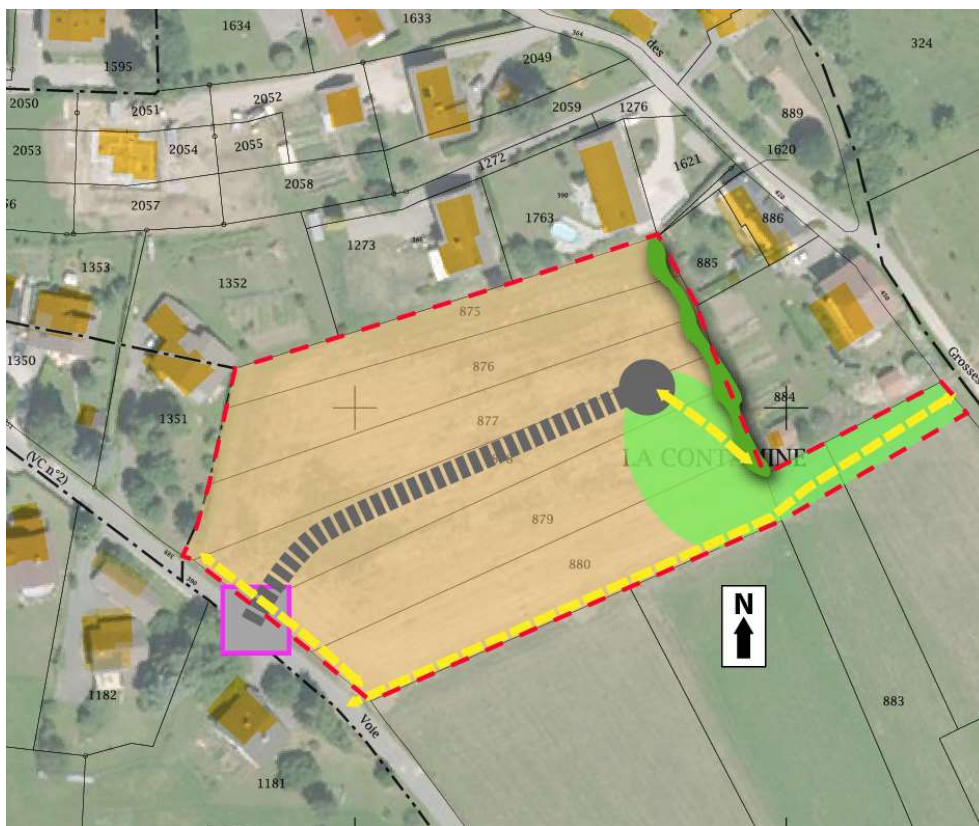
ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT (à titre indicatif)

Environ 15 logements collectifs.
Environ 2 à 4 logements individuels et/ou individuels groupés

ZONE 1AUc / Secteur « la Contamine » (environ 0,90 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité de la zone.

Toutefois, seul 80% maximum de la surface de plancher totale pourra être réalisé dans l'attente de l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs (tels que définis à l'article 13 du règlement).

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUc.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.





Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUc / Secteur « la Contamine » (environ 0,90 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements


 **Un accès unique** depuis la voie romaine sera réalisé. L'interface avec la voie romaine sera à traiter. Une voie de desserte unique permettra de desservir l'ensemble des lots constructibles. Cette voie sera en impasse pour les véhicules.

 **-Continuité piétonne** ouverte au public à réaliser en interface avec l'espace agricole limitrophe. Cette continuité sera poursuivie vers la route des Grosses Pierres (emplacement réservé au plan de zonage). Cet espace devra aussi permettre la circulation des engins agricoles pour assurer l'accès aux terrains limitrophes.

-Continuité piétonne à réaliser entre la voie de desserte interne et la continuité piétonne à réaliser en interface avec l'espace agricole, permettant d'assurer la bonne connexion piétonne de l'opération.

-Continuité piétonne à réaliser le long de la voie romaine.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **individuel groupé** souhaité en majorité, sur l'ensemble du site.

Traitement paysager et espaces libres



Un espace vert ouvert au public sera réalisé et directement accessible depuis la continuité piétonne prévue en interface avec l'espace agricole.

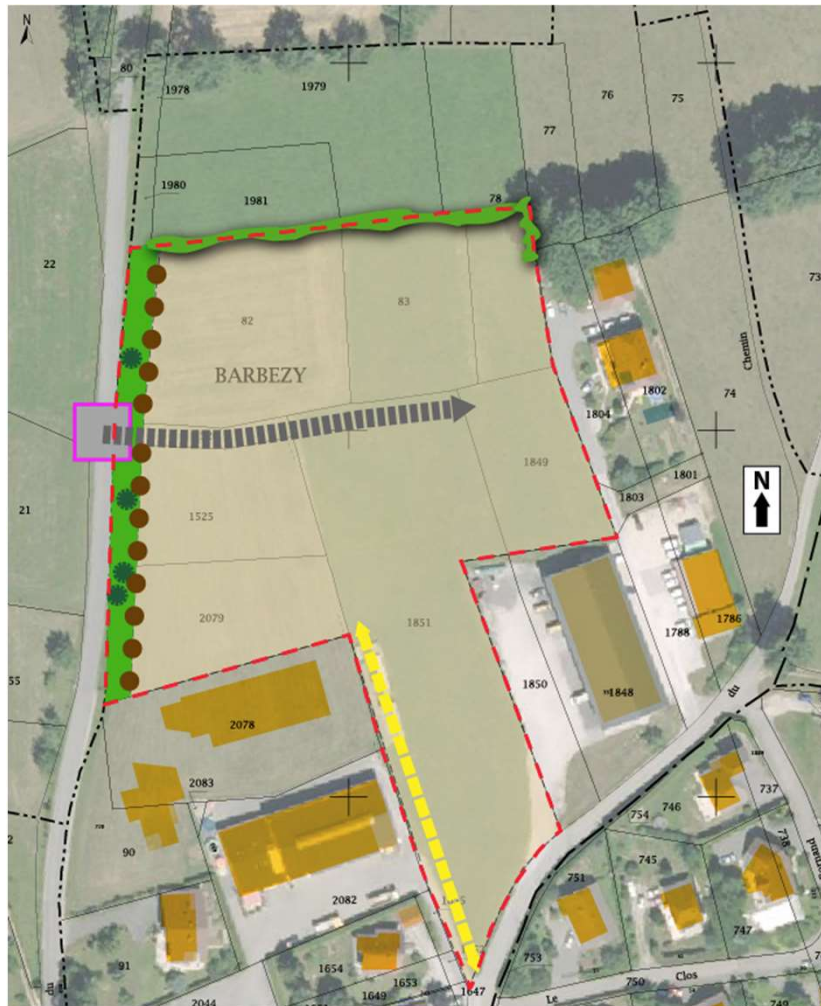
ESTIMATIF DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT (à titre indicatif)


Environ 15 logements individuels et/ou individuels groupés

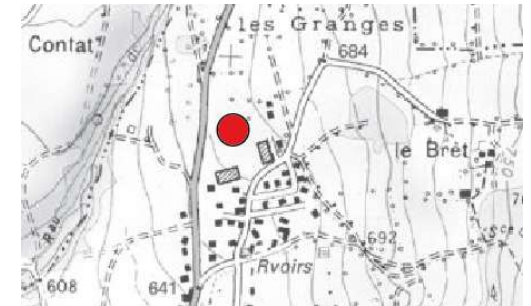
ZONE 1AUx / Secteur « zone d'activités artisanales » (environ 1,50 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique à uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après, qui eux sont opposables par compatibilité.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUx.


Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

ZONE 1AUx / Secteur « zone d'activités artisanales » (enviorn 1,50 ha)


PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 **Un accès sécurisé depuis la RD5 unique pour l'ensemble de la zone d'activités sera réalisé.**



Une voie de desserte interne sera réalisée et permettra de desservir l'ensemble des lots, y compris ceux existants. Aucun accès carrossable depuis la route du Bret ne sera autorisé, y compris pour les constructions existantes de la zone d'activités, une fois la voie de desserte interne réalisée.

 **Continuité piétonne :** Une continuité piétonne ouverte au public sera réalisée entre la voie de desserte interne et la route du Bret.

Nature et caractéristiques des constructions



Principe d'emprise des lots constructibles, principalement pour l'accueil d'activités artisanales et de bureaux. Les lots présenteront des surfaces allant de 700 m² à 2000 m² selon les besoins (à titre indicatif).



Les bâtiments situés en front de RD5 devront s'implanter sur la ligne d'implantation correspondant au recul minimum défini à l'article 6 du règlement.

Traitement paysager et espaces libres



La bande de recul en limite de la RD5 devra faire l'objet d'un traitement paysager. Cet espace devra être planté et non clos.



L'interface avec l'espace agricole fera l'objet d'un traitement paysager spécifique. Entre autres, les arbres de haute tige existants seront maintenus et des continuités seront prévues afin de marquer la caractère bocager du secteur.

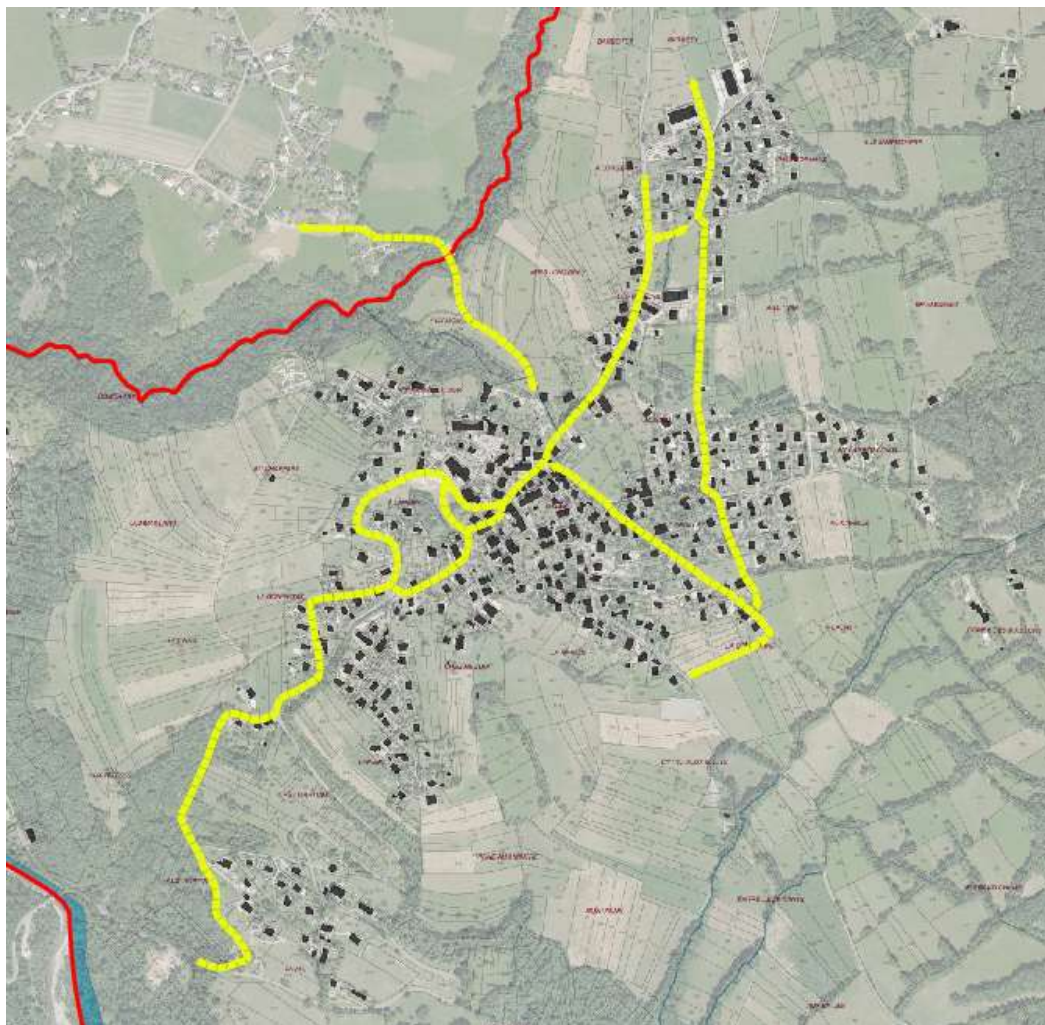


4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables à différents types de zones

OAP THÉMATIQUE : « ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE DU VILLAGE »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

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



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

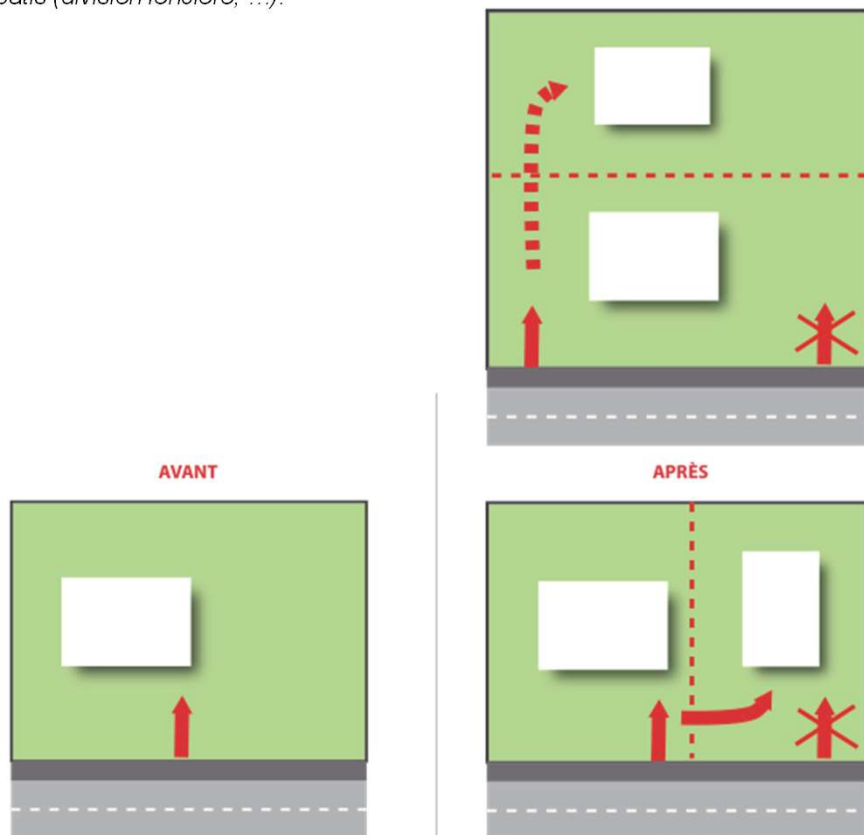
Maillage piétons et/ou cycles à conforter

- ↗ Continuités piétons et/ou cycles existantes, à créer ou à conforter :
- Emplacements réservés
 - Principes dans les OAP
 - Voies partagées

OAP THÉMATIQUE : « DENSIFICATION DU TISSU PAVILLONNAIRE »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique à l'ensemble de la zone Ub et de la zone 1AUB, pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...).



Ces dispositions ne s'applique pas :

- Dans le cas de disposition spécifique prévue dans les OAP précédentes,
- Dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement des limites

Concernant la gestion de l'interface entre l'habitat collectif R+1+comble/attique et le tissu pavillonnaire existant : la bande de recul prévue à l'article 7 du règlement ne devra pas comporter de murs de soutènement. Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés.

Gestion des accès voitures

1. Le cas des divisions foncières

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

2. Le cas des dents-de-saïons

Tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

- Lorsque un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite :
 - Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite, lorsque cela est possible.
 - Soit en contigu avec ce dernier.
- A une distance d'environ 20 m minimum d'un accès déjà existant dans les autres cas.