

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE FEIGERES

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme,

Le Maire
Myriam GRATS

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE :

0. Préambule	3
1. Le Chef lieu - principes généraux	3
2. OAP 1 - Chez Le Clerc.....	6
2. OAP 2 – Clos sud	8
3. OAP 3 - Pôle administratif et social.....	10
4. OAP 4 - Secteur Sud ou projet écoquartier	11
2. Malchamp - principes généraux	13
1. OAP 5 - Ruisseau de Malchamp du Milieu	15
2. OAP 6 - Route des hôteliers.....	17
2. OAP 7 –Bel Air – La Ravoire	18
3. Grossaz - principes généraux	20
1. OAP 8 – espace en extension.....	21
2. OAP 9 – Bourg ancien - Grossaz	22
4.Echéancier	28



0. PREAMBULE

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser suivant la réalisation des équipements correspondants.

En cohérence avec le PADD du PLU de FEIGERES :

► Orientations d'aménagement et de programmation **sectorielle** :

- 4 orientations d'aménagement et de programmation concernent le chef-lieu :
 - OAP 1 - Chez Le Clerc
 - OAP 2 - Clos Sud
 - OAP 3 - Pôle administratif
 - OAP 4- Secteur Sud ou projet éco-quartier
- 3 orientations d'aménagement et de programmation concernent Malchamp :
 - OAP 5 - Ruisseau de Malchamp
 - OAP 6 - Route des hôteliers
 - OAP 7- Bel Air/ La Ravoire
- 2 orientations d'aménagement et de programmation concernent Grossaz :
 - OAP 8 - Espace en extension – zone AUB de Grossaz
 - OAP 9 - Bourg ancien - Grossaz

●

1. LE CHEF LIEU - PRINCIPES GENERAUX

La centralité traditionnelle de FEIGÈRES se situe autour de l'Eglise et dans son principal prolongement la route de Présilly, imprimant à la zone centrale une image de village-rue.

La croissance urbaine récente a désaxé cette logique de développement vers l'Ouest avec notamment la réalisation d'un secteur d'équipements publics mêlant fonctions administrative, scolaire, sportive et de loisirs (mairie, groupe scolaire, salle communale, équipements sportifs, stationnements, ...).

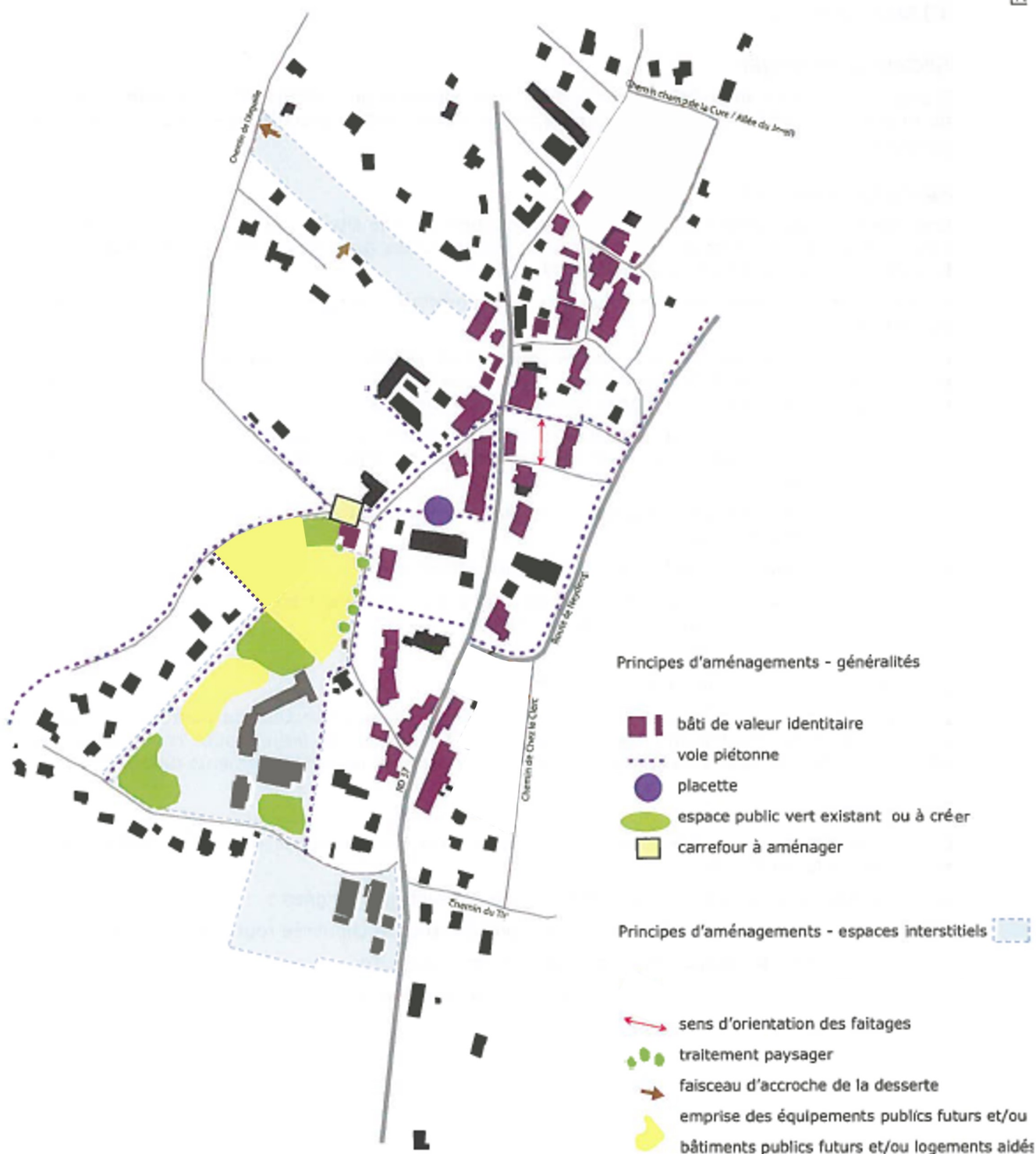
Cette nouvelle orientation de l'urbanisation induit un déséquilibre de la structure urbaine en termes d'épaisseur du tissu et de désorganisation des circulations.

Les orientations d'aménagement définies sur le Chef-lieu visent à poser les principes d'une nouvelle centralité.

3 objectifs principaux sont poursuivis :

- préserver les éléments identitaires du chef-lieu :
 - o le bâti de caractère.
 - o l'ouverture paysagère sur le vallon de la Folle (aération verte ou cône de vue à préserver).
 - o les vergers.
 - o l'implantation des constructions selon un axe Nord/Sud entre le Passage du Levant et le passage du Bachal.
- mettre en place un mail piéton orienté Nord/Sud qui valorise et desserve l'ensemble du centre village :
 - o permettre l'accès de tous au pôle administratif et social, le secteur d'équipement public constitue le point névralgique du chef lieu.
 - o aménager des placettes et/ou espaces publics d'agrément.
 - o donner la priorité aux modes de déplacements doux et aux habitants dans le Chef lieu.
- définir des principes urbains sur les espaces interstitiels vides conséquents inscrits au cœur du Chef-lieu (les principes par secteur sont définis ci-après).

De plus, il convient d'intégrer la reconversion de secteurs occupés par des bâtiments d'activités qui soit ont cessé leur activité, soit sont en cours de cessation : le site industriel, situé à l'angle Sud-Ouest de la RD37 et du Chemin des Poses du Bois, pour lequel une action de dépollution du site sera à engager. Une approche environnementale de l'urbanisme sur ce secteur doit soutenir l'élaboration d'un projet urbain. A échéance de ce PLU, ce secteur est délimité en zone d'urbanisation future stricte (dite AU).



Le site concerné est situé en frange Est du centre-bourg, à proximité directe des principaux équipements (école, mairie, terrains de sport, salle polyvalente ...).

Il est longé en sa limite Ouest par la route de Présilly, dont l'alignement bâti de part et d'autre constitue la typologie de village-rue.

A l'Est du site, le relief descendant ouvre une vue pleinement dégagée vers le grand paysage, et le Mont Salève en arrière-plan.

Le secteur est actuellement constitué de deux constructions à vocation d'habitat, ayant un caractère patrimonial et témoignant de l'histoire de la commune. Le reste du secteur est constitué de jardins, ainsi que d'un pré de fauche.

Il s'étend sur environ 0.69 ha.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Conforter la structure bâtie du Chef-lieu, en tant que lieu de vie et d'habitat, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des équipements et services, et ainsi contribuer à la réduction des déplacements motorisés.

Concevoir un projet villageois dimensionné à l'échelle de la commune, et ainsi œuvrer pour :

- un confortement de l'armature des espaces publics et collectifs du Chef-lieu,
- une offre d'habitat diversifiée (logement collectif et intermédiaire) performante en matière de qualité environnementale des constructions et aménagements urbains et paysagers,
- et des gabarits et forme urbaine compatibles avec l'environnement bâti rural marqué de la commune,
- un traitement des espaces extérieurs qualitatif, permettant le maintien d'un caractère « ouvert » sur le secteur, et la pénétration de la nature en milieu habité,
- la prise en compte, dans les aménagements, du cône de vue identifié dans le cadre de l'élaboration du PLU, qui permet un espace de respiration et d'ouverture dans le village-rue.

Permettre la réhabilitation des constructions anciennes existantes, notamment par la mise en place d'un projet permettant la mutualisation du stationnement.

Porter une attention particulière au caractère rural de la commune tant pour l'architecture et le gabarit des constructions nouvelles que pour le traitement des espaces publics, collectifs ou privés extérieurs dans le respect du "sens du lieu".

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux « modes actifs », et de la tranquillité des futurs habitants.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès unique à partir de la Route de Neydens puis via le chemin de Chez Le Clerc, à positionner, aménager et sécuriser, selon les principes du schéma opposable.

A partir de cet accès, une voie de desserte adaptée aux opérations qu'elle dessert, et en impasse, doit permettre d'accéder aux stationnements des constructions.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements Nord-Sud et Est-Ouest, dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doivent être positionnés et aménagés, selon les principes du schéma opposable :

- Un axe majeur structurant doit être mis en place du Nord au Sud, permettant de connecter les constructions à l'espace vert collectif, puis à la Route de Présilly.
- Dans la mesure du possible, un cheminement pourra être mis en place entre les constructions existantes, afin de connecter le secteur au plus proche du secteur d'équipements publics.
- Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, à l'intérieur du site, et permettre de relier les constructions aux stationnements.

Composition et forme urbaine

La réhabilitation des constructions existantes doit permettre la réalisation de logements collectifs et/ou intermédiaires.

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions doivent être de type intermédiaire, et doivent s'implanter en « peigne » (perpendiculairement au Chemin de Chez Le Clerc), afin de conserver des vues sur le grand paysage depuis les constructions existantes.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

La réalisation d'espaces verts collectifs est attendue en partie Nord et Sud de l'opération.

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privés que publics, doit primer sur un caractère minéral, et en particulier les espaces verts existants à mettre en valeur identifiés sur le schéma opposable, qui sont à arborer.

La simplicité des aménagements doit être la règle.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur. Les clôtures bois du type ganivelles sont à privilégier (les panneaux mailles rigides sont à proscrire).

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures (pas de canalisation enterrée), utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

Le stationnement lié aux constructions doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, et positionné à proximité des accès à l'opération, à la fois en souterrain des constructions, et en entrée du site. Le stationnement doit être mutualisé entre les constructions nouvelles et les constructions existantes faisant l'objet d'une réhabilitation. Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'éclairage devra être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

La conception générale tant sur l'implantation du bâti dans la pente, sa morphologie et sa modénature, devra être influencée contextuellement par l'architecture rurale existante.

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

L'ensemble des balcons et terrasses privatives (hors RDJ) doivent être entièrement abrités.

Dispositions concernant les toitures :

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération, les constructions doivent être réalisées avec des toitures à 2 pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée avec l'environnement proche.

Les fenêtres de toit et les verrières sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré. La création de lucarnes (correspondant à des baies verticales en saillie sur la pente d'une toiture) et autres volumes en toiture, ou de faitages secondaires, est à proscrire.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être parallèles plan du pan concerné, disposés harmonieusement avec le rythme et la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Dispositions concernant les façades :

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

Les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire, les teintes des façades minérales doivent être en harmonie avec les constructions environnantes, et celles en bois privilégier les teintes naturelles.

Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié, et leur intimité avec les constructions voisines doit être recherchée. Les logements traversants doivent être favorisés.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- D'environ 15 logements intermédiaires au sein de nouvelles constructions,
- D'environ 5 à 8 logements supplémentaires dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Chaque logement devra prévoir un espace de stockage ou de rangement de type cellier, positionné en rez-de-chaussée, sur palier, ou en sous-sol.

Schéma opposable



Légende

	Périmètre de l'OAP
	Constructions existantes ayant un potentiel de réhabilitation
	Secteur préférentiel d'implantation des futures constructions
	Principe d'accès à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace vert existant à préserver et mettre en valeur
	Espace de stationnement mutualisé à positionner et aménager
	Vues à préserver

2. OAP 2 – CLOS SUD

Orientation d'aménagement et de programmation

Chef-lieu



Principes d'aménagements - généralités

- bâti de valeur identitaire
- voie piétonne
- placette
- espace public vert existant ou à créer
- carrefour à aménager

Principes d'aménagements - espaces interstitiels

- emprise du bâti : polygone d'implantation
- sens d'orientation des faîtages
- traitement paysager
- faisceau d'accroche de la desserte
- emprise des équipements publics futurs et/ou
- bâtiments publics futurs et/ou logements aidés
- cône de vue

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit d'un espace interstitiel situé au sein de la zone Ub (zone pavillonnaire). Il est destiné à l'accueil de maisons individuelles, ainsi que des maisons groupées. Les volumes devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle genevoise.

2°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- Deux accès possible sont envisagés pour desservir la zone :
 1. Chemin de l'Arguille
 2. Allée des Clos Sud

3°) HABITAT

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3. OAP 3 - POLE ADMINISTRATIF ET SOCIAL

Le foncier étant communal, l'orientation d'aménagement et de programmation permet de rappeler les grandes lignes des objectifs d'aménagement de ce secteur.

1°) AMENAGEMENT :

Outre la confortation du poids urbain du pôle administratif et social, la volonté des élus est d'aller vers une valorisation forte des lieux publics et d'améliorer leur perception paysagère.

Ce choix de confortation d'une nouvelle centralité vise à :

2°) EN MATIERE D'HABITAT

- Définir les extensions des bâtiments ou équipements publics existants.
- Conforter le poids urbain par la création d'un secteur mixant les usages (habitations et bâtiments publics) aux Etates Nord (~~parcelle 450~~).

3°) EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- Créer un espace public tampon avec le carrefour de la route de Grossaz/ du chemin de Bois Blancs/ chemin des Ecoles ;
- Prévoir des perméabilités piétonnes vers la route de Présilly ;
- Aménager un cheminement à l'arrière des parcelles bâties le long du chemin de Bois Blancs pour rejoindre les Etates Nord à la mairie.

4. OAP 4 - SECTEUR SUD OU PROJET ECOQUARTIER

1°) AMENAGEMENT :

Le secteur sud chef-lieu a une surface approchée de 3 ha.

Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, un projet d'ensemble de type écoquartier doit être défini. La conceptualisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sera introduite au PLU soit par modification soit par révision.

LES ELUS ONT POSE LES GRANDES LIGNES DE LEUR PROJET

« Le secteur sud est destiné à accueillir un projet type éco-quartier qui devra être organisé de part et d'autre d'un axe central de mobilité douce.

Il contiendra différents équipements, mobiliers urbains, abris vélos, canal de gestion des eaux pluviales, etc ...

Il s'organisera autour d'un espace public conçu dès le départ. Il ne s'agira pas, comme souvent, d'aménager tant bien que mal des espaces résiduels.

Les accès automobiles ne devront pas traverser le quartier, afin d'éviter le transit et les conflits entre les différents modes de déplacement. Dans ce cas, la gestion de l'espace sera mixte.

Les types de logements devront être définis dans leur morphologie, leur place dans le quartier et la proportion de chaque type en fonction des besoins qu'il y aura lieu de définir.

Les besoins sociaux et commerciaux seront également à définir et à quantifier. Cela permettra de leur trouver des emplacements judicieux ».

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A AFFICHER DANS LE FUTUR PROJET ECOQUARTIER²

Organiser une extension de l'urbanisation en entrée Sud du chef-lieu :

- En composant un nouvel axe de développement autour du pôle « équipement public » avec d'une part au Sud une extension urbaine en plusieurs phases à dominante habitat et d'autre part au Nord une extension mixant logements et équipements publics (voir ci-dessus paragraphe 3. Pôle administratif et social).
- En créant des liaisons douces.
- En interprétant le caractère du paysage rural de cette frange Sud du chef-lieu.

Prévoir un développement mesurer et dans le temps :

- En définissant une ossature de développement n'hypothéquant pas l'avenir ; cette ossature repose sur la voirie de desserte et une armature d'espaces publics.
- En imposant des accroches à la voirie existante (Route de Malchamp, Route de Présilly et Chemin des Poses du Bois).
- En définissant des emprises ...
 - o ... Pour les circulations douces (cycles et piétons) entre le site de l'entrée Sud et le chemin de l'école.
 - o ... Pour les espaces publics (débouchés ou faisceaux d'accroches, placette centrale, aménagement spécifique de la voirie, voies de desserte, espaces verts, stationnements).

L'extension Sud est envisagée en plusieurs phases de développement. Ce nouveau quartier devra être exemplaire et prendre la forme d'un éco-quartier.

² Extrait : « Création d'un éco-quartier à FEIGERES » - Mairie de Feigères - 33 pages - Version du 25 janvier 2011 présentée dans le cadre des Ateliers Eco-quartier / DREAL Rhône-Alpes.

Traitement de l'espace public, gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera réalisée sous la forme de coulées vertes, si possible à l'air libre selon un système de canaux. Ces éléments devront amener une présence naturelle et "sauvage" au sein du quartier et participer de la biodiversité.

2°) HABITAT

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Ces données pourront être actualisées tenant compte du programme d'actions du PLH.

Cœur du quartier et renforcement de la nouvelle centralité

- Espace public et parking en complément et en prolongement de l'espace existant devant la Mairie et la salle polyvalente.
- Petits immeubles de 2 niveaux + combles habitables, comportant des appartements sociaux et loyers libres sur un rez-de-chaussée "galette" pouvant accueillir des locaux commerciaux, des équipements socio-culturels et des services de proximité.
- Maisons individuelles organisées en habitat contigu par petits groupes.

3°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Avoir une action forte sur le schéma de circulation :

- En aménageant les intersections en accès Sud du Chef-lieu :
 - o Route de Malchamp et Route de Présilly.
 - o Voirie de desserte du secteur de l'entrée Sud et Route de Présilly.
- En sécurisant des intersections existantes en accès Sud du Chef-lieu :
 - o Chemin des Poses du Bois et Route de Présilly.
- En modifiant partiellement le sens de circulation de la Route de Malchamp.
- En créant des continuités dans les cheminements cycles et piétons depuis la Route de Malchamp vers le Chemin de l'École puis vers le Chemin de l'Église.

Organisation des déplacements / espace public :

Circulation automobile :

Elle se fera le plus possible à l'extérieur du quartier, afin d'éviter le transit.

La pénétration dans le quartier sera possible uniquement pour les accès aux parkings et aux immeubles, en préservant la mixité des fonctions.

Mobilité douce :

L'axe principal constituera la colonne vertébrale du quartier. Il sera un des maillons du projet de grand axe Nord-sud qui traversera tout le village.

Des axes secondaires perpendiculaires compléteront ce dispositif.

Traitement de l'espace public :

L'espace public, dégagé de toutes circulations automobiles, en plus de permettre l'accès aux habitations, commerces et équipements, sera conçu comme un espace de vie et de rencontre.

2. MALCHAMP - PRINCIPES GENERAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le hameau de Malchamp visent à renforcer le second pôle urbain de la commune.

Le hameau de Malchamp s'est développé selon 2 axes :

- D'un part le chemin de Bel Air et ses ramifications de chemins ruraux,
- D'autre part le long de la route du Chable,

laissant un espace ouvert non bâti entre les 2 poches urbaines (Au Courson).

Les principaux objectifs poursuivis visent à :

- définir des principes urbains sur les espaces interstitiels inscrits au cœur du hameau pour optimiser le foncier offert à l'urbanisation (les principes par secteur sont définis ci-après),
- impulser la mixité sociale pour chaque projet d'aménagement,
- préserver le bâti de valeur identitaire,
- conserver les éléments paysagers, particulièrement le cordon boisé le long du cours d'eau,
- prévoir l'aménagement d'un espace public vert mettant en valeur les éléments patrimoniaux du hameau (cours d'eau et lavoir notamment)
- mettre en place un mail piéton qui valorise et desserve l'ensemble du hameau :
 - o en accompagnement du ruisseau de Malchamp,
 - o par la mise en place de circulations transversales au sein des espaces interstitiels.
- construire l'angle Nord Est du hameau par l'urbanisation du carrefour entre la RD 18 et la route des hôteliers.
- optimiser les dents creuses tout en restant dans une densité acceptable au regard du tissu urbain existant.



■ bâti de valeur identitaire

--- voie piétonne

Phasage de l'urbanisation

■ Phase n°1

■ Phase n°2

emprise du bâti : polygone d'implantation

traitement paysager

faisceau d'accroche de la desserte

cône de vue

coulée verte

1. OAP 5 - RUISSEAU DE MALCHAMP DU MILIEU

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

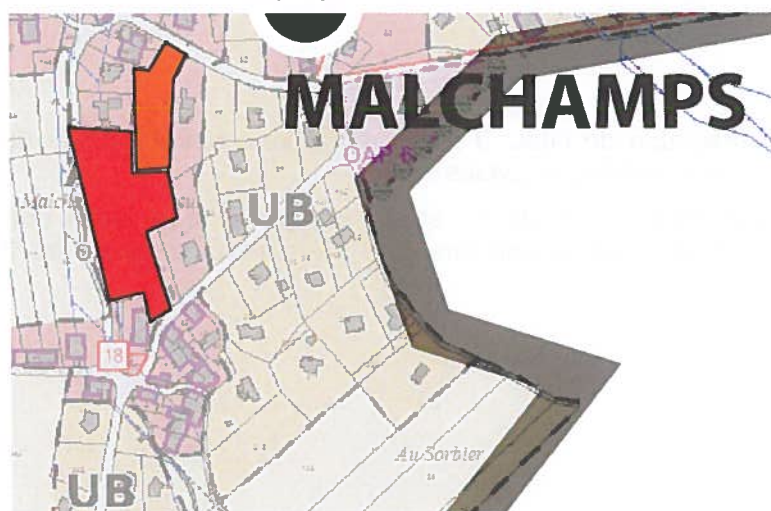
Au lieu-dit Au Courson et en rive droite du ruisseau de Malchamp, un espace interstitiel d'une surface approximative de 7500 m² a été identifié, décomposé en deux sous secteurs. Le premier secteur au Sud (classé en AUa2_1) devra être urbanisé avant le secteur situé au Nord (classé en AUa2_2). Des principes d'aménagement sont proposés pour permettre un développement urbain harmonieux ; en harmonie avec les caractères du paysage rural et du paysage urbain. Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire sur laquelle le développement urbain doit se greffer. L'aération du tissu et la modération des emprises au sol et des hauteurs doivent guider l'aménagement de ce secteur. De plus, les atouts paysagers liés à la présence du cours d'eau et aux vues sur le grand paysage sont à conserver.

Aménager les espaces publics

Le secteur d'interface entre la zone urbaine et la zone agricole doit faire l'objet d'un aménagement paysager. Le cheminement piéton qui sillonne l'ensemble de la frange Ouest doit s'apparenter à une coulée verte au sein de l'espace bâti. La ripisylve du cours d'eau doit être maintenue. Aucune construction ne doit lui porter atteinte. Des aménagements permettant de créer un passage piéton sur le cours d'eau peuvent être réalisés.

2°) PHASAGE DE L'URBANISATION :

Le secteur sera débloqué en deux temps, une première phase située au Sud qui sera desservie par la voirie communale. Une deuxième phase d'urbanisation située au Nord qui se déblocuera dans un second temps (suivant les principes de l'OAP thématique n°10)



-  Phase 1
-  Phase 2

Phasage de l'urbanisation sur Malchamps- source : Zonage

3°) HABITAT

Typologie et implantation : Ilot à développer en habitat de hauteur moyenne

L'îlot à développer est un secteur d'interface entre deux noyaux denses (franges Nord et Sud), un secteur de constructions individuelles (frange Est) et une poche agricole (frange Ouest).

Il s'agit de veiller au respect de la dégressivité des hauteurs des constructions :

- Respect des hauteurs existantes sur les franges Nord et Sud en lien avec le bâti existant.
- Avoir des hauteurs plus basses en lien avec les maisons individuelles limitrophes (frange Est).

Les perspectives visuelles sur les Monts du Jura sont à préserver : il s'agit de ne pas avoir un front urbain continu, de conserver des perméabilités visuelles pour les constructions positionnées sur la frange Est.

L'objectif est de tendre vers une densité entre 20 et 30 logements par hectares.

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 II 4° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

4°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Accès et desserte

La voirie interne à créer doit desservir l'ensemble de l'îlot. Il s'agit d'une voie mixte (bande de roulement et espace réservé aux déplacements piétons et cycles).

Une voirie unique débouchant sur la route départementale 18 et sur la voie communale 4 doit permettre de desservir l'ensemble de l'îlot. Cette voie ne doit pas être une rue traversante. Les 2 accroches ne doivent pas être reliées.

2. OAP 6 - ROUTE DES HOTELIERS

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

La commune est propriétaire du foncier ; les élus travaillent en partenariat avec un bailleur social pour implanter des logements aidés. Il convient cependant de mettre en place des principes paysagers.

Conserver l'imbrication avec l'espace agricole limitrophe :

- Maintenir les percées visuelles vers l'espace agricole,
- Protéger les éléments paysagers structurants (alignement de beaux arbres).

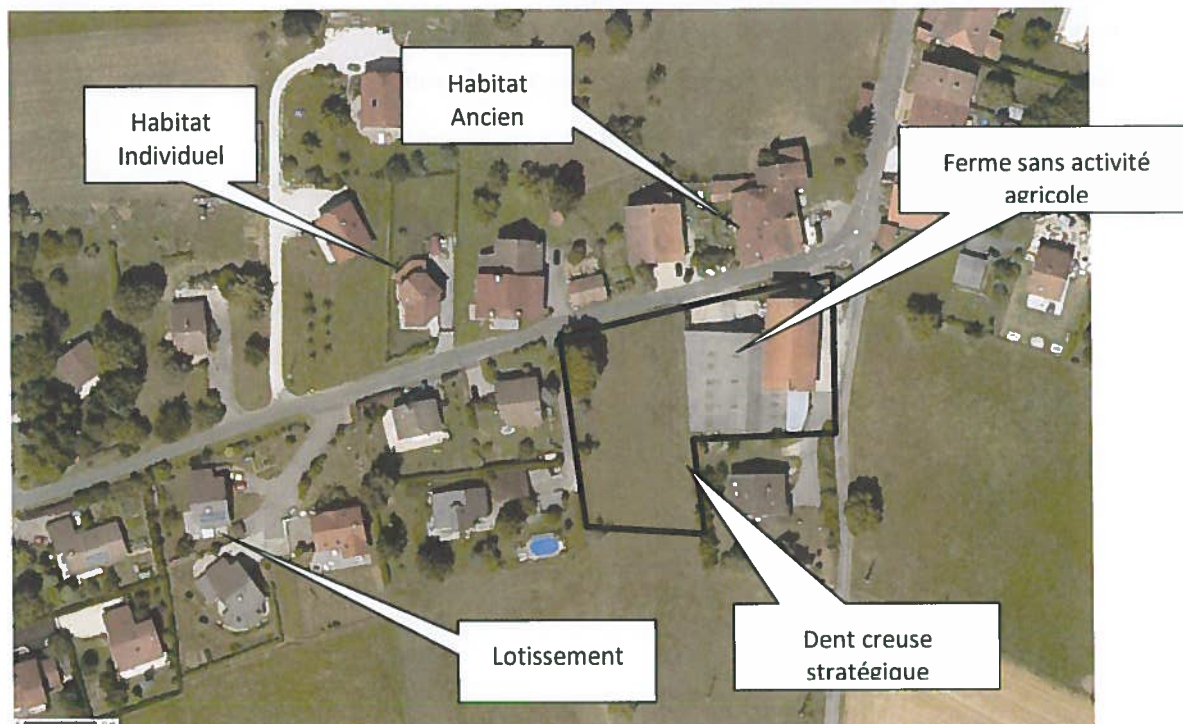
2. OAP 7 –BEL AIR – LA RAVOIRE

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Une dent creuse stratégique présentant des enjeux d'urbanisation (densité, accès, hauteur) a été identifié sur le lieu dit Malchamps, au carrefour de la route de Bel air avec la route de La Ravoire. L'opération devra faire l'objet d'une densité maîtrisée prenant en considération le contexte du site (topographie et environnement urbain).

Le site :



- Le projet devra proposer une intégration harmonieuse avec le contexte urbain environnant. Ainsi les bâtiments envisagés devront être de gabarit R+1+Combles.
- La densité envisagée sera d'environ 40 logements /ha.
- Les bâtiments projetés devront respecter un sens de faîtage Nord –Sud.

2°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS /ACCES ET DESSERTE

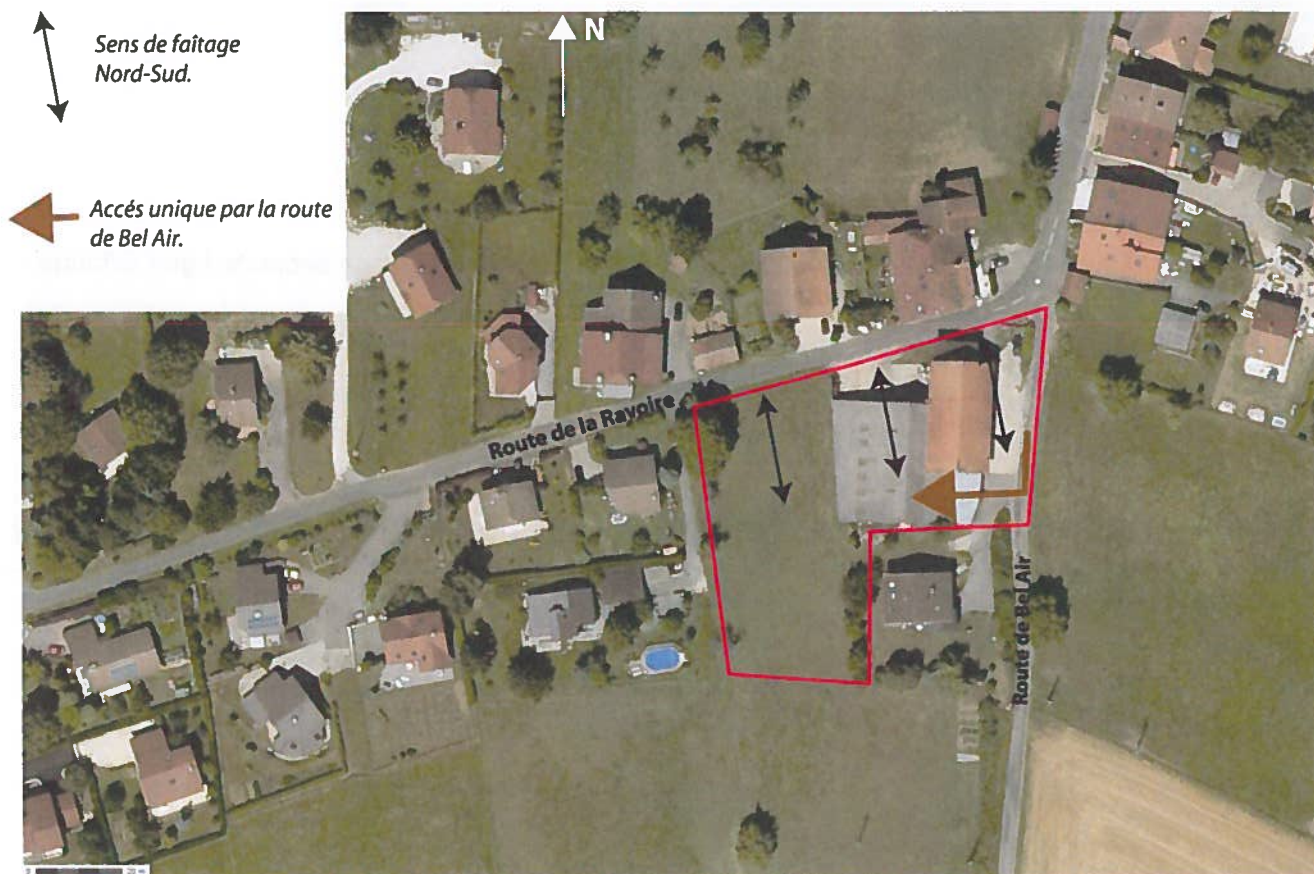
L'accès se fera par la route de Bel Air.

3°) HABITAT

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.



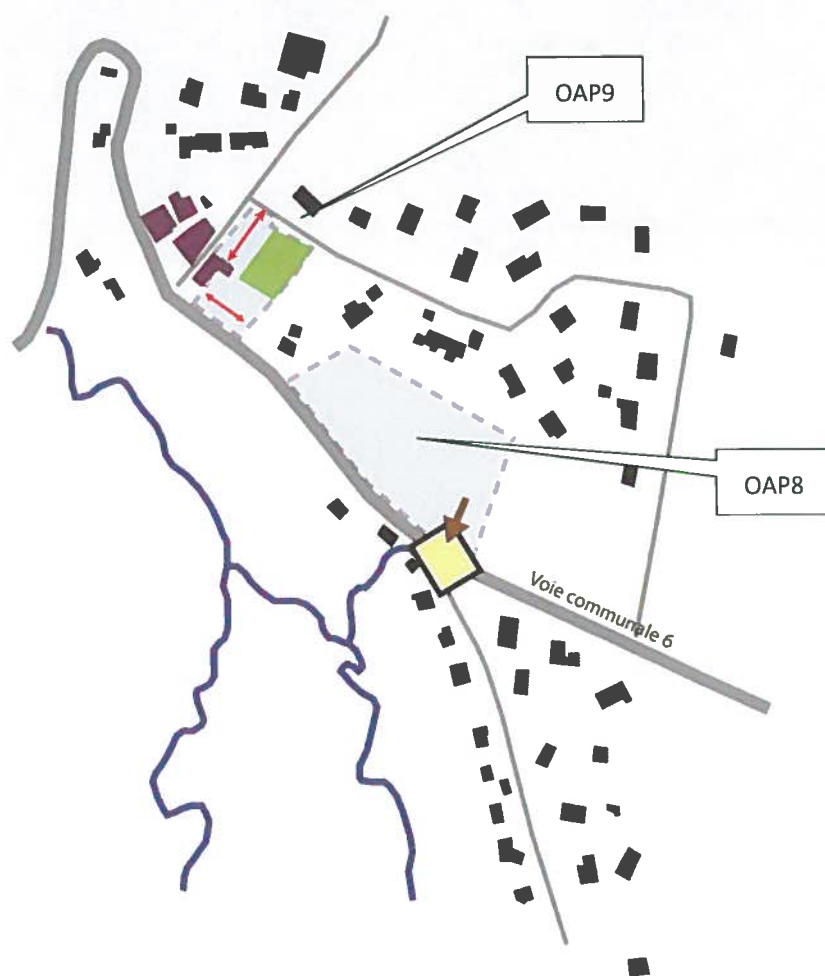
3. GROSSAZ - PRINCIPES GENERAUX

Les principaux objectifs poursuivis visent à :

- achever l'urbanisation linéaire du village rue sans créer de seconde ligne urbaine :
 - o respecter le sens d'orientation des faitages.
- préserver le bâti de valeur identitaire,
- impulser la mixité sociale sur un secteur en extension urbaine.

Orientation d'aménagement et de programmation





Grossaz



Principes d'aménagements - généralités

 bâti de valeur identitaire

Principes d'aménagements - espace interstitiel

-  carrefour à aménager
-  faisceau d'accroche de la desserte
-  espace vert à conserver ou à créer
-  sens d'orientation des faitages

1. OAP 8 – ESPACE EN EXTENSION

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit d'un secteur en extension de l'urbanisation. Il s'inscrit en continuité d'une zone pavillonnaire moyennement dense. Il a une surface approximative de 8000 m².

Equipement

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée dans les conditions prévues à l'article 4 du règlement de la zone AUB.

Il convient de prévoir une extension de l'exutoire communal situé sur la route de Grossaz (se reporter au contenu des annexes sanitaires du PLU – volet eaux pluviales).

2°) HABITAT

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16 ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Typologie et implantation

Il convient de :

- mixer les typologies de constructions (maisons en bande, maisons individuelles) en leur associant des espaces extérieurs privatifs ou collectifs,
- d'intégrer une moyenne de 16 à 20 logements à l'hectare.

3°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Accès et desserte, avoir une action forte sur le schéma de circulation :

Les préalables à l'urbanisation de ce secteur sont :

- Elargissement la voie communale 6 (emplacement réservé à la charge de la commune),
- Aménagement la desserte de l'espace interstitiel par la création d'un giratoire à trois branches.

2. OAP 9 – BOURG ANCIEN - GROSSAZ

Le site d'une surface approximative de 3100 m² est intégré dans une trame urbaine ancienne, en partie sud il est délimité par un tissu pavillonnaire des années 70-80.

Ci-dessous quelques clichés photos et la localisation du site :

1°) LE CONTEXTE :



Photos et localisation du projet (source : photos 2014)

Il s'agit d'un secteur interstitiel d'une surface approximative de 3100 m² qui s'inscrit en continuité de bâtis traditionnels.

1°) HABITAT

Typologie et implantation

Il s'agit de :

- Respecter le sens d'orientation des faîtes : implanter le bâti dans le respect des implantations traditionnelles, en alignement avec la rue
- Structurer un front bâti le long de la route de Grossaz et le long de la route du Pré- Vally
- Le projet doit permettre le réaménagement du carrefour (route de Grossaz / route du Pré-Vally)
- L'accès véhicule se fera par le Chemin de Chez Villet
- Conserver une trame verte en cohérence avec l'existant : conserver une interface verte plantée à l'arrière des secteurs à bâtir. Le chêne devra faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du projet.

Mixité sociale :

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

2°) ACCES ET DESSERTE

- L'accès sera unique et se fera depuis le chemin de Chez Villet.



ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES OAP

L'ECHEANCIER

Conformément à l'article L151-6-1, 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*".

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- 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.

Cet échéancier a été déterminé pour conditionner les OAP de la commune à la finalisation d'autres opérations portées par d'autres OAP : une seule zone concernée par une OAP pourra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme en Mairie. L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.

Dès lors que les constructions de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, une OAP suivante pourra être débloquée par dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.

Les OAP suivantes sont concernées (sans ordre de priorité) :

- OAP n°1 ;
- OAP n°2 ;
- OAP n°3 ;
- OAP n°4 ;
- OAP n°5 ;
- OAP n°9.

(Les autres OAP étant réalisées ou en cours de réalisation à la date d'approbation de la modification n 2 du PLU).