

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

THONES

Modification Simplifiée N°2 du PLU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Certifié conforme par le Maire et vu pour
être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 20 décembre 2018,
approuvant la Modification Simplifiée N°2
du PLU de Thônes.

Le Maire
Pierre BIBOLLET

Pièce n°5-1

PREAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Selon les articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *"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"*.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent notamment : *"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 (...)"*.

▪ SUR LE FOND...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2 du PLU).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre. NB : Les mentions particulières, portées "à titre indicatif", figurent à titre illustratif uniquement et ne s'imposent pas aux travaux et opérations.

▪ SUR LE CONTENU...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

▪ SUR LA FORME...

"Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Le PLU de Thônes comprend 8 OAP sectorielles, numérotées de 1 à 8 (ci-après) et une OAP patrimoniale (pièce N°5-2 du PLU).

Les 8 orientations d'aménagement sectorielles

L'OAP à vocation d'activités économiques (N°1)

1. Les Brauves

p.4

p.4

L'OAP à vocation d'équipements (N°2)

2. Les Besseaux

p.10

p.10

Les OAP à vocation dominante d'habitat (N°3 à 8)

p.15

3. La Curiaz

p.18

4. Le Clos

p.23

5. Les Perrières Ouest

p.27

6. Les Perrières Est

p.32

7. Le Pignet Nord

p.36

8. Le Pignet Sud

p.41



L'OAP à vocation dominante d'activité économique : OAP 1 LES BRAUVES

Enjeux et objectifs issus du PADD :

IV.B. : Soutenir l'emploi du secteur secondaire.

Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Ouest de la commune, en amont de la zone d'activités existante et en retrait de la RD909. Il est cependant ponctuellement perceptible, depuis cette dernière et dans le grand paysage.

Il s'étend sur environ 1,4 ha et sa topographie est relativement plane en partie aval et plus pentue en partie amont. Un talus le sépare de la zone d'activités existante en contrebas.

Actuellement exploité en pré de fauche, il est bordé en limite Sud/Ouest par deux haies présentes dans le paysage.

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile et poids-lourd ne peut se faire que depuis la rue du Pont (voie interne à la zone d'activités existante) située au Nord-Est du site.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, deux contraintes environnementales sont relevées sur le site : le passage d'un fuseau de ligne électrique (4 lignes) et une zone à risque fort identifiée au PPRn, le Nant des Rives jouxtant le site.



Les objectifs d'aménagement :

- Permettre et structurer, sur ce site en pied de coteau, l'extension de la Zone d'Activités Economiques, destinée prioritairement aux établissements industriels et artisanaux.
- Afin de préserver la qualité des perspectives paysagères du site :
 - Préserver les ripisylves existantes en limite Sud-Ouest.
 - Veiller à l'insertion des constructions et des aménagements dans leur environnement paysager, notamment au regard de leur adaptation au terrain naturel et du coteau agricole situé à l'amont, afin de limiter leur impact dans le grand paysage.
 - Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment en veillant :
 - ✓ au développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile,
 - ✓ à la qualité des espaces publics et collectifs, du point de vue de leur éco-aménagement,
 - ✓ à l'optimisation du stationnement automobile,
 - ✓ à l'organisation et la qualité du cadre bâti, en termes de performance énergétique des constructions, de qualité architecturale et de « durabilité » des matériaux...
 - ✓ à la gestion des eaux pluviales.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site et sa desserte doivent être aménagés, à partir de la voie existante à requalifier.
- A partir de cet accès, une voie unique de desserte en limite Est et aval du site doit permettre de desservir le secteur, notamment ses espaces de stationnement extérieurs.
- Cette voie principale de desserte est à positionner, dimensionner et aménager en épousant au mieux la topographie, afin de limiter les affouillements et exhaussements de sol.

Accès et desserte "modes doux" :

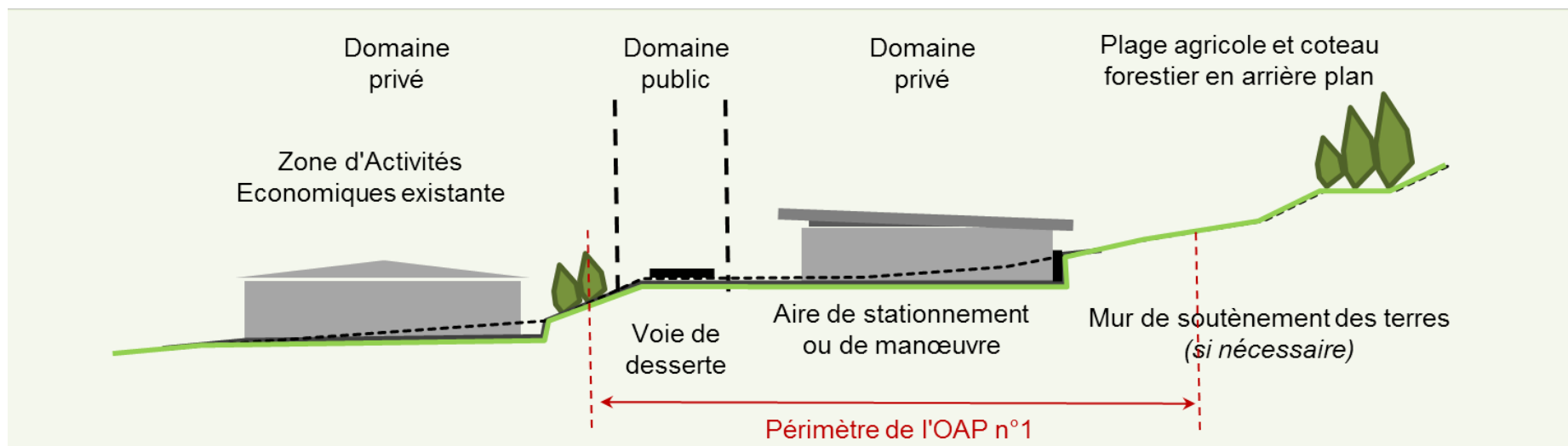
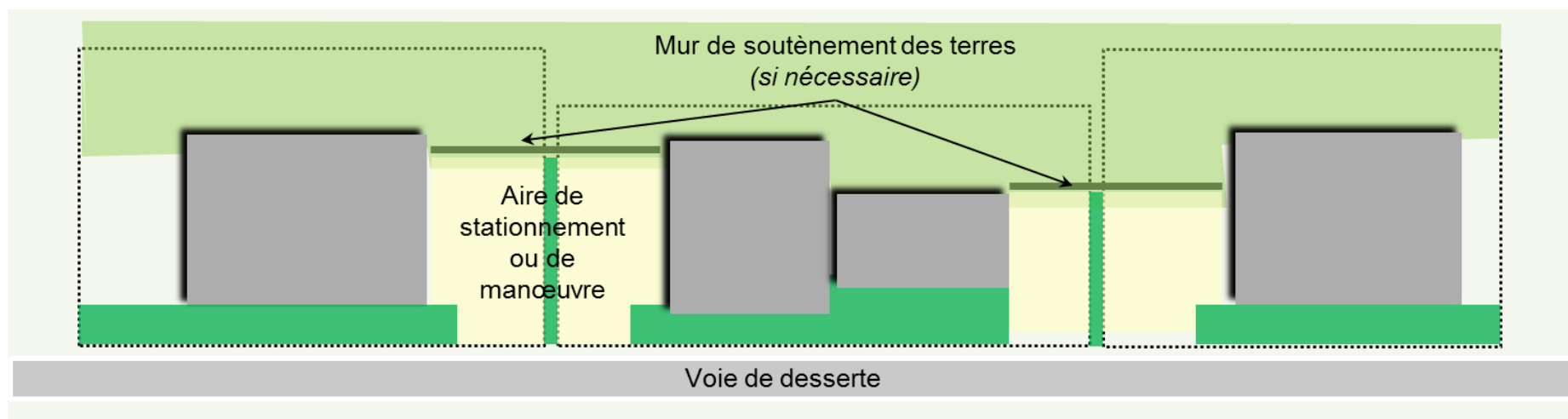
- La requalification attendue de la voie de desserte existante à l'Est et la nouvelle voie créée dans le cadre de l'opération doivent permettre les déplacements piétons sécurisés.

Implantation et forme urbaine :

- Au regard de la topographie du site et afin de limiter les exhaussements de sol, il doit être recherché :
 - une implantation en "peigne" des constructions, au plus près de la voie de desserte et, de manière dominante, parallèlement ou perpendiculairement à la pente générale des terrains,
 - une organisation du stationnement et des aires de manœuvre entre les constructions,
 - des affouillements et exhaussements de sol ne pouvant excéder une pente de 1/1,
 - pour la retenue des terres, des murs de soutènements préférables aux enrochements.

Architecture et performances énergétiques :

- La forme et le traitement des façades des bâtiments doivent être conçus, afin de limiter :
 - les pertes thermiques,
 - l'impact dans le grand paysage. Ainsi, les teintes claires doivent être évitées.

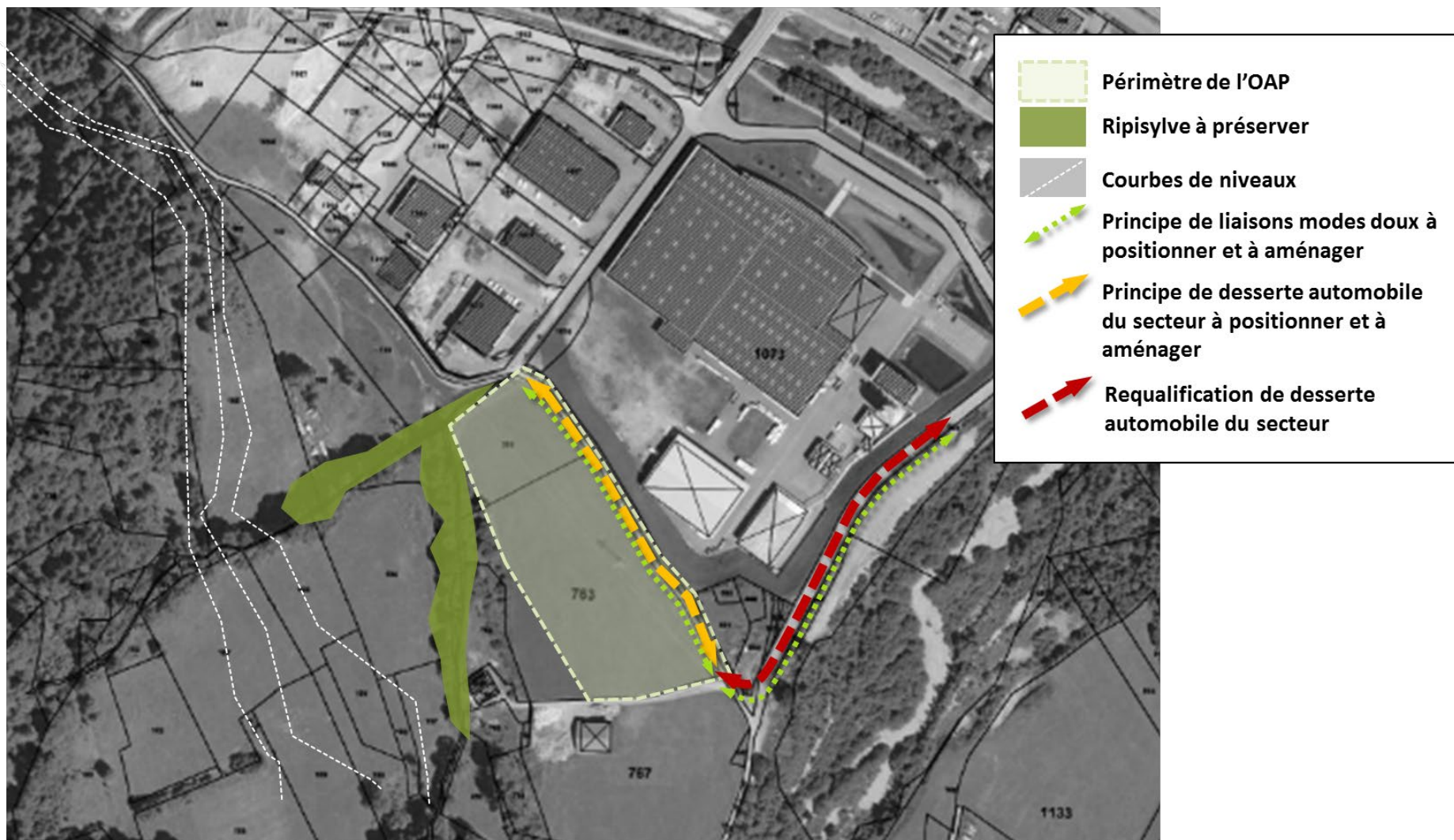


Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- En cas de plantations, celles-ci doivent être d'essences locales et contribuer au maintien de la biodiversité, au sein du site.
- Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible et, en priorité :
 - contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales,
 - être positionnés et aménagés entre les façades des bâtiments et la voie interne publique de desserte.
- L'aménagement des espaces privatifs aux abords des constructions doit être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures, sauf contraintes techniques liées à l'activité concernée.
- Les haies mono végétales sont à éviter sur le pourtour et au sein même du secteur, ainsi que les plantes invasives.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées).
- La voie interne publique de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et plantée.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre l'implantation d'activités à dominante industrielle et artisanale.

Croquis opposable des intentions d'aménagement :

L'OAP à vocation d'équipement : OAP 2 : LES BESSEAUX

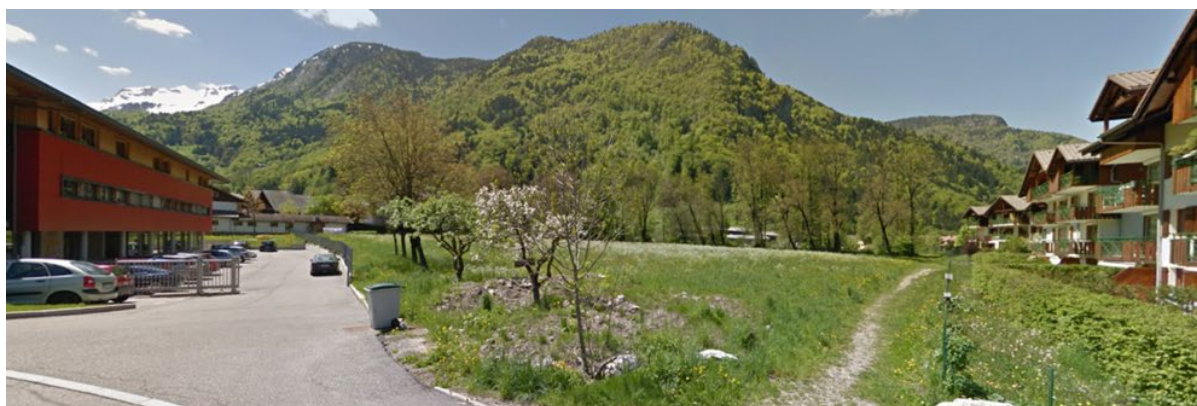
Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Sud-Ouest du centre-ville, en bordure du Fier et en retrait de la RD12.

Il s'étend sur environ 0,7 ha et sa topographie est relativement plane. Toutefois, un talus le sépare du Fier.

Actuellement exploité en pré de fauche, il est bordé en limite Ouest par le cours d'eau et sa ripisylve, au Nord et au Sud par de l'habitat collectif pouvant atteindre RDC+2+C et, à l'Est, par les abords du groupe scolaire.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, une zone à risque fort est identifiée au PPRn en bordure du Fier.



Les objectifs d'aménagement :

- Permettre l'extension des équipements publics et la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville, dans le cadre :
 - de l'aménagement espaces libres extérieurs,
 - de la protection de la ripisylve du Fier en limite Ouest du secteur,
 - du confortement de l'armature des espaces publics et collectifs, notamment par des plantations arborées en continuité de la ripisylve du Fier située à l'Ouest et le traitement soigné des bordures de voies.
- Préserver la possibilité à terme d'un franchissement du Fier par les modes « doux ».

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- La desserte automobile du secteur doit s'organiser à partir de deux accès, sur la rue du 8 mai 1945 (au Nord) et la rue du Mont Charvin (au Sud).
- Ces accès doivent permettre de desservir l'EHPAD et une aire de stationnement mutualisée, attendus en partie Nord du secteur, et le secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif complémentaires, attendus en partie Sud du secteur.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisée doit être recherché :
 - en accompagnement des voies d'accès créées,
 - en lien avec les quartiers environnants, en permettant notamment un maillage pour les modes « doux » (piétons, cycles) entre la rue du Pont Charvin, le groupe scolaire et la rue du Pré de Foire.
- ...Et la possibilité à terme d'un franchissement du Fier par les modes « doux » doit être préservée.

Architecture et performances énergétiques :

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 le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.



Schéma de principe des accès et dessertes

- Dispositions concernant les toitures :
 - Les constructions doivent comporter une part de toitures à pans et une cohérence, dans l'emploi de matériaux et de teintes, doit être recherchée.
 - Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, elles doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti et peuvent être végétalisées. Cette disposition ne concerne pas les terrasses accessibles.
 - Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes 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.
 - Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
 - ✓ dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
 - ✓ dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions, depuis l'espace public de proximité.
- Dispositions concernant les façades :
 - Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
 - Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.

- En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

–

Espaces extérieurs et de stationnement :







- Le caractère naturel des berges du Fier doit être préservé aux abords des limites concernées de l'opération.
- Les espaces extérieurs doivent, dans les limites des contraintes du projet, être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être arborés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
- Afin d'optimiser l'usage de l'espace il doit être recherché une organisation optimisée du stationnement extérieur, lequel doit être mutualisé pour les différents équipements futurs et existants.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des véhicules lourds, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...), être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées).

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont un EHPAD d'une centaine de lits et une aire de stationnement mutualisé en partie Nord du secteur.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  **Périmètre de l'OAP**
-  **Espace vert à positionner et en continuité de la ripisylve du Fier, à arborer**
-  **Espace d'accueil et de stationnement mutualisé, à positionner et aménager**
-  **Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager**
-  **Principe d'accès automobile du secteur à positionner et à aménager**
-  **Principe de desserte riverain, logistique et de service à positionner et aménager**

Les OAP à vocation dominante d'habitat : OAP 3 à 8

Enjeux et objectifs issus du PADD communs à l'ensemble des OAP sectorielles de 3 à 8 :

I.C. : Encadrer le développement de l'urbanisation dans un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de structuration du paysage.

- ...Mettre en œuvre le projet communal avec un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les besoins du développement communal et intercommunal et selon des modes d'urbanisation adaptés.

II.A. : Conforter Thônes dans ses diverses fonctions urbaines, permettant d'assumer son rôle de pôle structurant du territoire Fier-Aravis.

- ...Poursuivre la diversification du parc de logements, notamment au regard de la mixité de l'habitat, en faveur d'une offre plus équilibrée et diversifiée, et d'une moindre consommation de l'espace.

III.D. : Mettre en adéquation le développement de l'urbanisation avec la programmation et l'amélioration des réseaux de desserte, en tenant compte des capacités de la commune à les financer.

- ...Renforcer les réseaux et infrastructures de manière rationnelle et programmée (eaux pluviales, eau potable, collecte des ordures ménagères, numérique...). A cette fin, opter pour une urbanisation regroupée, qui permette des économies d'échelle et une densification des secteurs desservis, compatible avec la capacité des infrastructures actuelles et programmées.

III.E. : Développer une politique globale d'économie d'énergie et de lutte contre les nuisances et la pollution.

- ...Œuvrer pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions.

Enjeux et objectifs issus du PADD de l'OAP sectorielle n°3 :

II.B. : Construire une organisation urbaine du territoire communal structurée et hiérarchisée, en faveur du confortement du centre-ville et de la vie de proximité.

- ...Conforter la centralité du centre-ville.

II.C. : Renforcer une « urbanité » de qualité et attractive au centre-ville et en entrées de ville.

- ...Poursuivre progressivement l'aménagement de la RD 12 en entrée Sud de la ville, en fonction du nouveau schéma de circulation arrêté et dans l'objectif d'améliorer la sécurité, notamment pour les modes de déplacements "doux".

III.B. : Mettre en place et accompagner un schéma de circulation permettant d'évoluer vers un centre-ville plus apaisé et sécurisé, attractif et mieux partagé.

- ...Poursuivre la sécurisation et la hiérarchisation du réseau routier, au bénéfice d'un meilleur partage entre les différents usagers de l'espace public et au profit de la qualité de vie.

Les principes généraux d'aménagement :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX OAP 3 à 8.

Architecture et performances énergétiques :

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 le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés, tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

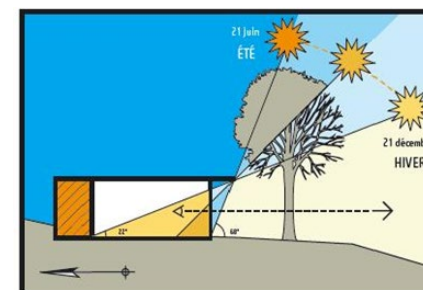
▪ Dispositions concernant les toitures :

- Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, sur l'ensemble des sites, comporter une part de toitures à pans et une cohérence, dans l'emploi de matériaux et de teintes, doit être recherchée.
- Dans le cas de toitures plates ou à faible pente, elles doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti et peuvent être végétalisées. Cette disposition ne concerne pas les terrasses accessibles des logements ou de toute autre activité.
- Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes 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.
- Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
 - ✓ dans le cas de toiture à pans, intégrés en grande partie dans le plan du pan concerné,
 - ✓ dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions, depuis l'espace public de proximité.

▪ Dispositions concernant les façades :

- Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
- Un bon ensoleillement des pièces de vie doit, dans la limite des contraintes du plan de masse, être privilégié.
- Une intimité des pièces de vie doit être recherchée pour tous logements mitoyens en RDC des constructions.

Source : *Habiter en montagne, référentiel d'architecture*, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)



- Un équilibre et une cohérence doivent être recherchés entre l'aspect « minéral » et l'usage du bois en façade, selon la localisation de la construction sur le territoire communal.
- Pour le traitement du dernier niveau des bâtiments, le recours au principe de l'attique peut être admis, afin d'alléger la volumétrie des constructions, et les combles peuvent être aménagés.
- En cas de sous-sols en exhaussement, ils doivent être traités en effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades) et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé est demandé.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Les espaces collectifs doivent, dans les limites des contraintes des projets, être réalisés en matériaux perméables à dominante végétalisée et être plantés. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain.
- Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique (manœuvre des VL, stationnement extérieur sur dalle de stationnement souterrain...), être réalisées en matériaux perméables.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et, si elles existent, elles doivent être à clairevoie (ajourées), à l'exception des murs anti-bruit, qui doivent être masqués depuis le domaine public par une haie vive.
- Les opérations doivent comporter soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

OAP 3 : LA CURIAZ

Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Sud du centre-ville, en bordure et en contrebas de la RD12. L'opération concerne l'actuel site d'un équipement public sportif, dont l'accès se fait par la rue du Mont Charvin, à l'Ouest.

Il s'étend sur environ 1,1 ha et sa topographie est plane.

Actuellement, le site accueille un terrain de football, il est bordé en limite Nord, Ouest et Sud par de l'habitat mixte (individuel et collectif) pouvant atteindre RDC+3+C, tandis que les constructions sises de l'autre côté de la RD12 sont plutôt de type individuel en RDC+1+C.

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile au site peut se faire depuis la rue du Mont Charvin, à l'Ouest et/ou la RD 12, à l'Est.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre, à proximité du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie, d'une offre d'habitat dense de qualité et une mixité sociale sur l'ensemble du tènement foncier.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement en accompagnement :
 - des voies de dessertes internes créées,
 - des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- Les accès au site et leurs dessertes doivent être aménagés :
 - sur la rue du Mont Charvin au Nord-Ouest du site, pour les constructions en partie Ouest et Nord,
 - sur la RD12 au Nord-Est du site, pour les constructions en partie Est.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisée doit être recherché :
 - en accompagnement des nouvelles voies de desserte internes créées,
 - en lien avec l'espace collectif central et les quartiers environnants.
- Ces cheminements doivent se mailler principalement sur la rue du Mont Charvin à l'Ouest.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
 - une implantation sous forme de "plots" et en "peigne" des constructions par rapport la rue du Mont Charvin à l'Ouest et à la RD12 à l'Est, afin de maintenir des perspectives sur le grand paysage et l'intérieur de l'opération,
 - une organisation optimisée du stationnement extérieur pour la qualité des espaces collectifs.

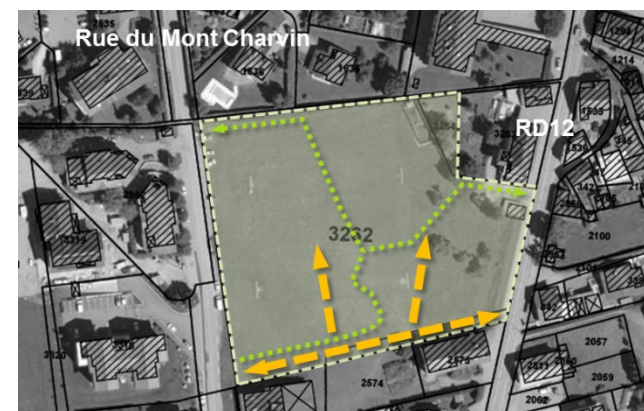


Illustration des accès et dessertes

Architecture et performances énergétiques :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.

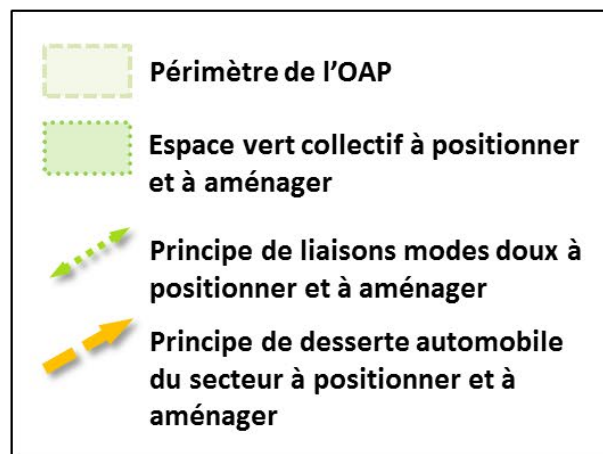
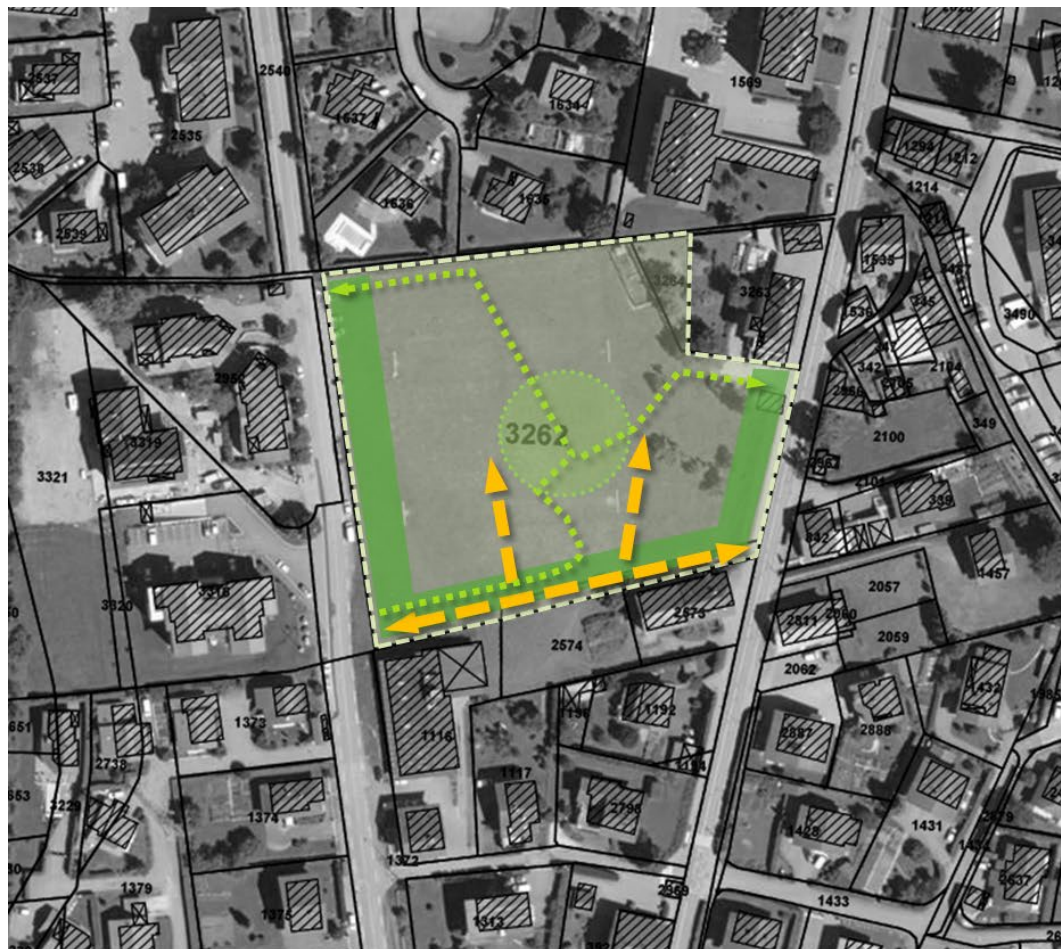
Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, un espace vert collectif d'environ 1.500 m² est à positionner et à aménager au centre de l'opération.

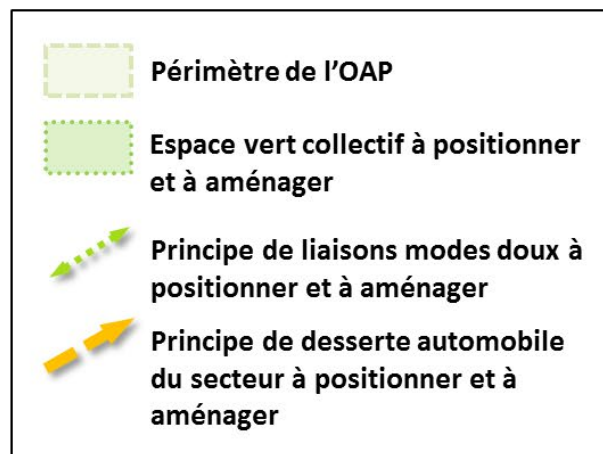
Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 90 logements (soit 80 logts/ha) en habitat collectif, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



Croquis et légende non-opposables des intentions d'aménagement :



OAP 4 : LE CLOS

Le site :

Le site de l'opération est situé en partie Nord-Est et proche du centre-ville, en bordure des équipements sportifs et en retrait des grands axes de circulation (rue Jean-Jacques Rousseau).

Il s'étend sur environ 0,2 ha et sa topographie est relativement plane.

Actuellement, l'environnement de cet espace résiduel est constitué par des habitations de faible densité.

Compte tenu de l'environnement urbain et fonctionnel du site, l'accessibilité automobile au site doit être privilégiée en sens unique entrant à partir de la rue du Capricorne au Sud/Ouest et sortant sur l'accès existant au Nord.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat dense de qualité et une mixité sociale à proximité immédiate du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement et en accompagnement :
 - de la voie créée dans le cadre de l'opération,
 - des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site sera aménagé en sens unique entrant à partir de la rue du Capricorne au Sud/Ouest et sortant sur l'accès existant au Nord.
- Entre ces accès, une voie unique de desserte doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
 - en accompagnement de la nouvelle voie de desserte créée,
 - en lien avec les quartiers environnants,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la rue du Capricorne en direction du centre-ville.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
 - une implantation en "plot" des constructions et, de manière dominante, parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte,
 - une organisation optimisée du stationnement extérieur pour l'opération d'habitat.

Architecture et performances énergétiques :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.

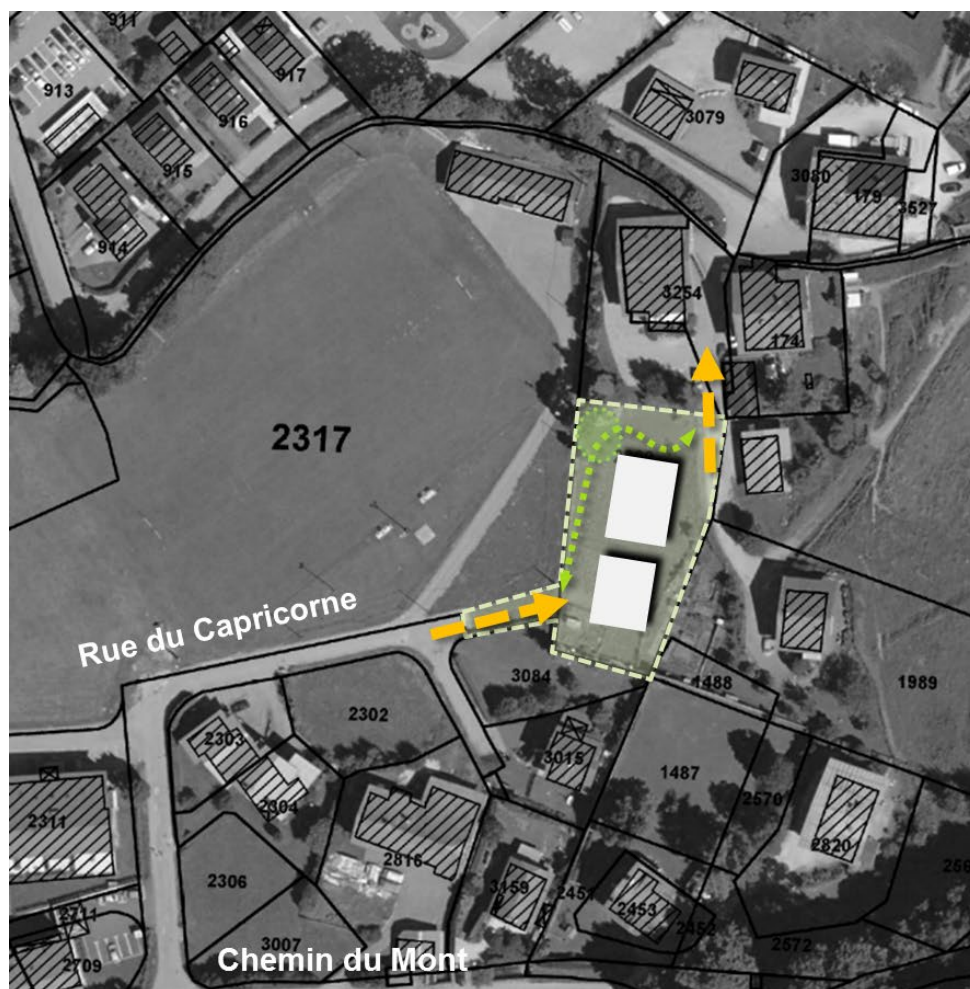
Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :





- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 15 logements (soit 80 logts/ha) en habitat collectif, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



-  **Périmètre de l'OAP**
-  **Espace vert collectif à positionner et à aménager**
-  **Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager**
-  **Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager**

OAP 5 : LES PERRIERES OUEST

Le site :

Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, au-delà de l'institution Saint-Joseph et en retrait par rapport à la RD909.

Il s'étend sur environ 0,7 ha et sa topographie est légèrement en pente, vers l'Ouest.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche. Il est bordé en limite Nord, Sud et Ouest par de l'habitat de faible densité n'excédant pas RDC+1+C, tandis qu'en partie Est, par-delà la route de Glapigny, un vaste espace agricole borde le site jusqu'à la RD909.

Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile au site doit être privilégiée, depuis la route de la Saulne (à l'Ouest) et la route de Glapigny (à l'Est).

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic.



Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et en mixité sociale à faible distance du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement en accompagnement :
 - des voies de desserte interne créées,
 - des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- Deux accès au site sont à positionner et aménager en greffe sur la route de la Saulne et la route de Glapigny.
- Les voies de desserte interne doivent être limitées.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
 - en accompagnement des voies de desserte interne créées,
 - en lien avec les quartiers environnants,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la rue de la Saulne et la route de Glapigny.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
 - une implantation sous forme de « plots » des constructions et au plus près des voies de desserte interne, au regard de la morphologie urbaine environnante,
 - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.



Illustration des accès et dessertes

Architecture et performances énergétiques :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.




Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, une ambiance verte doit être maintenue en bordure de la rue de la Saulne, permettant de ménager une transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 25 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et individuel, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :

-  Périimètre de l'OAP
-  Espace vert à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :

OAP 6 : LES PERRIERES EST

Le site :

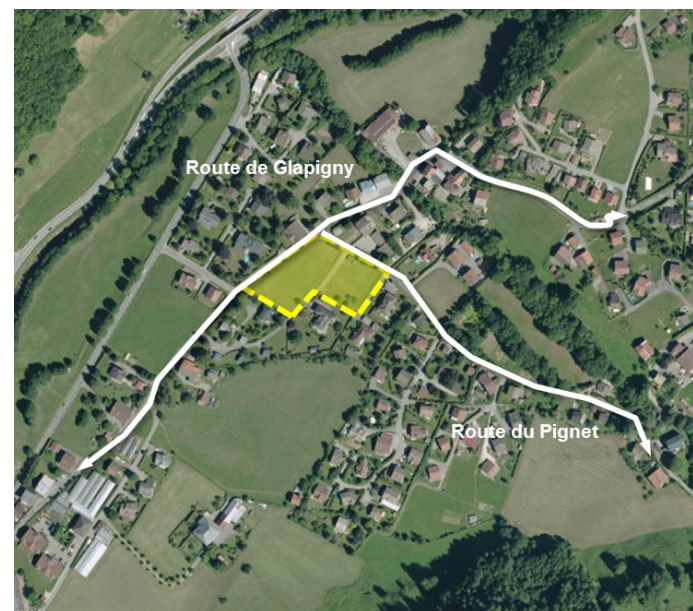
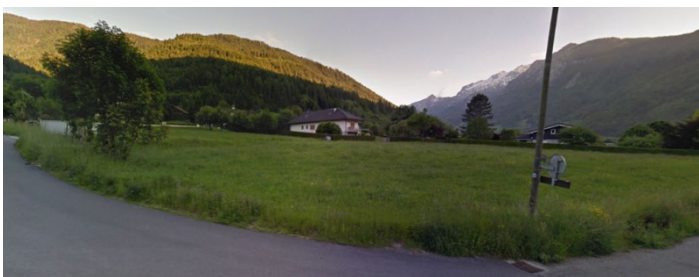
Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, en bordure de la route de Glapigny.

Il s'étend sur environ 0,7 ha et sa topographie est légèrement en pente, vers l'Ouest.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche. Il est bordé de toute part par de l'habitat de faible densité, n'excédant pas RDC+1+C.

Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile doit être privilégiée par l'Allée du Clos Marcel, qui traverse le site du Nord au Sud, pouvant présager d'un bouclage possible entre les routes de Glapigny et du Pignet.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic.



Les objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et une mixité sociale à faible distance du centre-ville, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés, dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- L'accès au site et sa desserte doivent être aménagés depuis l'Allée du Clos Marcel qui permet de relier la route de Glapigny à l'Ouest à la route du Pignet au Nord.
- Cette voie doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération.

Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
 - en accompagnement de l'Allée du Clos Marcel
 - en lien avec les quartiers environnants,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la route de Glapigny et la route du Pignet.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
 - une implantation sous forme de « plots » des constructions, au regard de la morphologie urbaine environnante,
 - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.

Architecture et performances énergétiques :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.

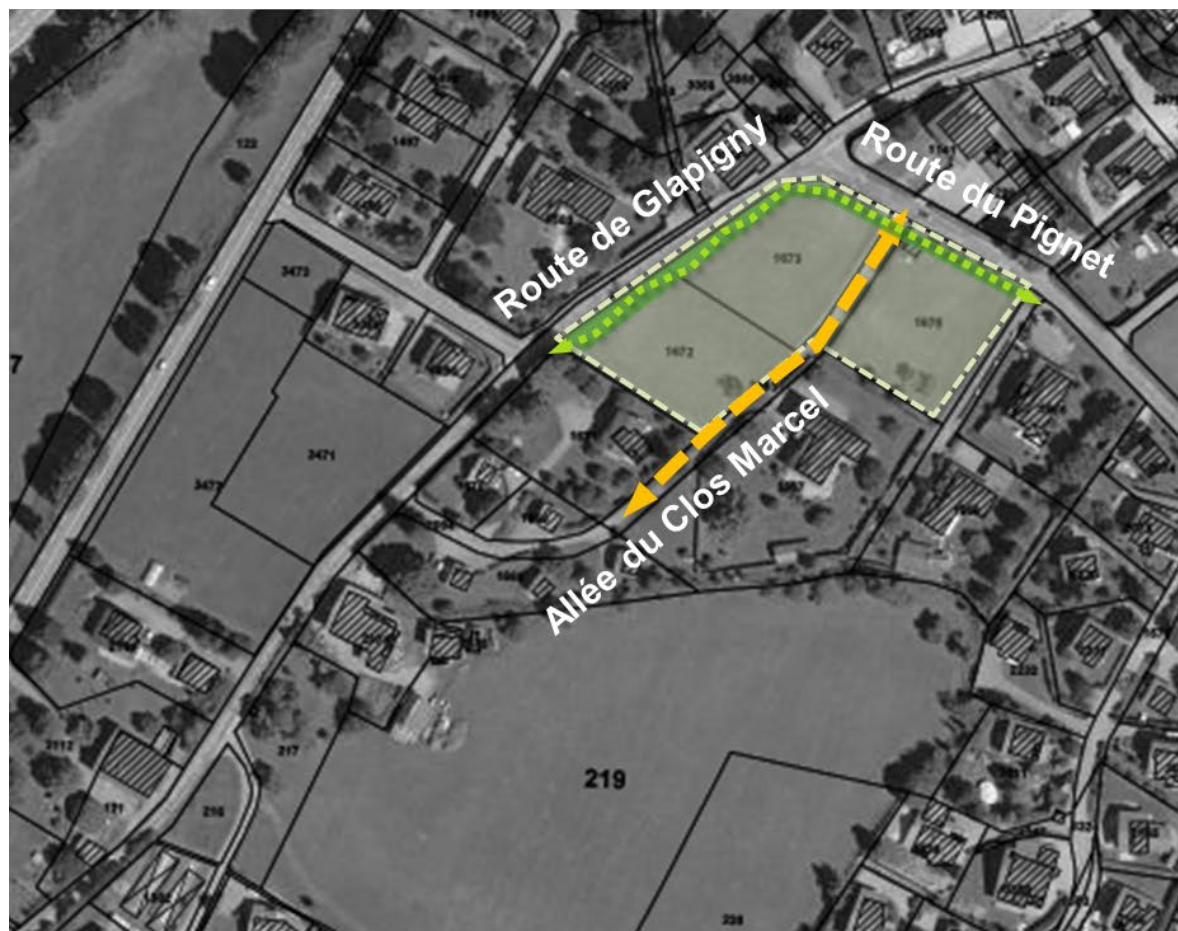
Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :





- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, une ambiance verte doit être maintenue en bordure des routes de Glapigny et du Pignet.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 25 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périimètre de l'OAP
-  Espace vert à positionner et à aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :

OAP 7 : LE PIGNET NORD

Le site :

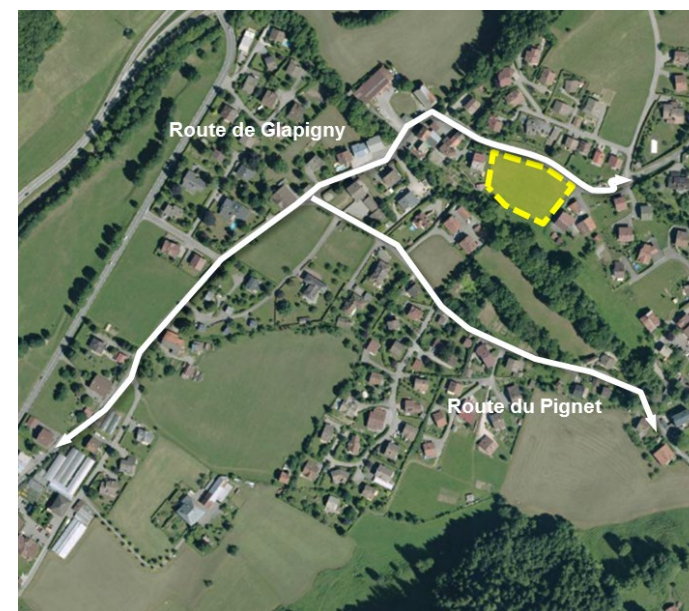
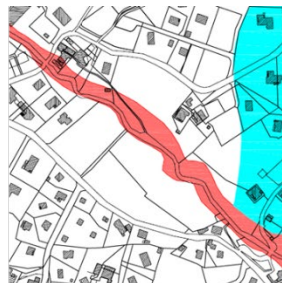
Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, en partie basse du coteau de Glapigny.

Il s'étend sur environ 0,4 ha et sa topographie est légèrement en pente, vers le Sud.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche. Il est cerné par de l'habitat de faible à moyenne densité, n'excédant pas RDC+1+C et bordé au Sud par le torrent du Nant Bruyant et sa ripisylve.

Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile au site ne peut se faire que depuis la route de Glapigny, au Nord.

A l'exception de la ripisylve du Nant Bruyant, le site ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, la partie Sud du site est identifiée au PPRn comme "zone à risque fort".



Les objectifs d'aménagement :

- Optimiser l'enveloppe urbaine existante afin de promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et en mixité sociale, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- Un accès (ou deux accès) au site à positionner et aménager en greffe sur la route de Glapigny.
- Le cas échéant, une unique voie de desserte interne doit permettre de desservir l'ensemble des constructions.

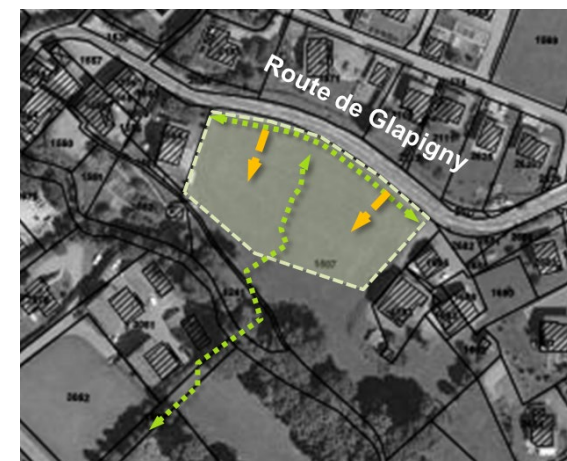
Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
 - le cas échéant en accompagnement de la voie de desserte interne créée,
 - le cas échéant en lien, via le Nant Bruyant, avec le quartier des Perrières Est,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la route de Glapigny.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
 - une implantation des constructions au plus près de la route de Glapigny,
 - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.

Illustration des accès et dessertes



Architecture et performances énergétiques :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :






- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, une ambiance verte doit être maintenue en bordure du Nant du Bruyant.

Le programme de constructions :

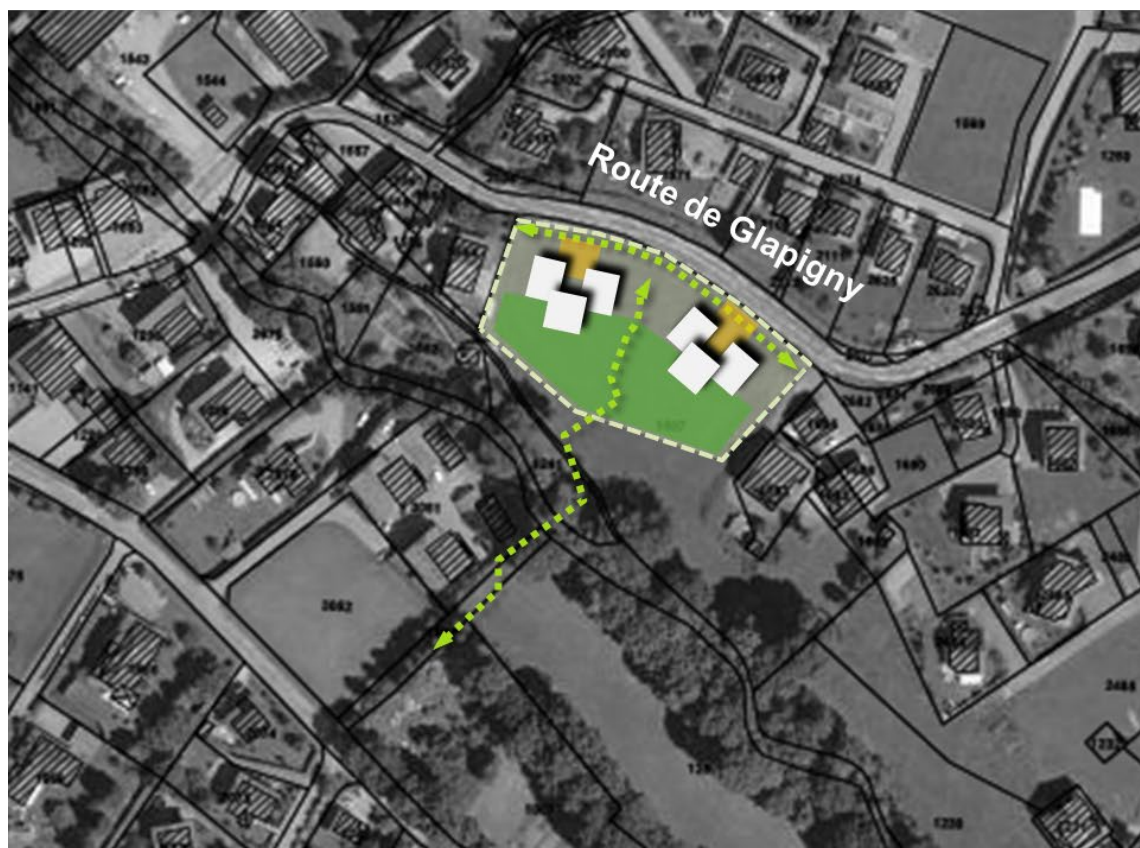
- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 15 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.






Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts collectifs à aménager
-  Espaces d'accueil et de stationnement de l'opération, à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts collectifs à aménager
-  Espaces d'accueil et de stationnement de l'opération, à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

OAP 8 : LE PIGNET SUD

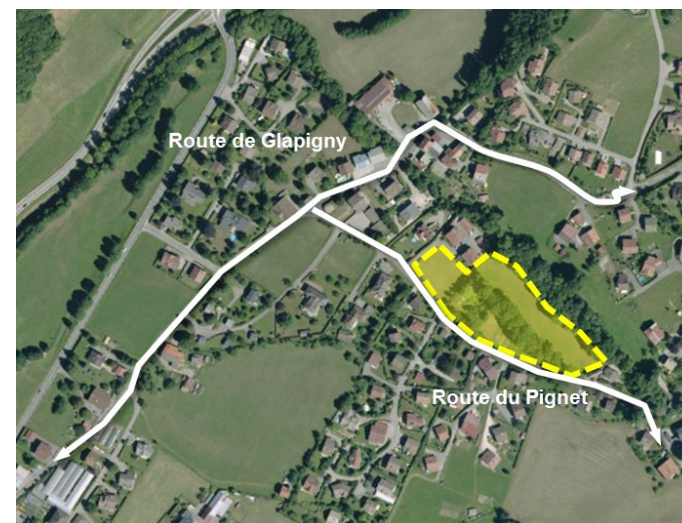
Le site :

Le site de l'opération est situé au Nord-Est du centre-ville, en bordure de la route du Pignet.

Il s'étend sur environ 1,2 ha et sa topographie est légèrement en pente vers le Nord.

Actuellement, le site accueille un pré de fauche, des jardins d'agrément et un large cordon boisé le traverse, d'Ouest en Est. Il est bordé par de l'habitat de faible à moyenne densité n'excédant pas RDC+1+C et bordé au Nord par le torrent du Nant Bruyant et sa ripisylve. Compte tenu de l'environnement fonctionnel et urbain, l'accessibilité automobile au site ne peut se faire que depuis la route du Pignet au Sud.

Il ne comporte pas de végétation significative et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic. Toutefois, la partie Nord-Est du site est identifiée au PPRn comme "zone à risque fort".



Les objectifs d'aménagement :

- Optimiser l'enveloppe urbaine existante afin de promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de moyenne densité de qualité et en mixité sociale, en portant une attention particulière à l'intimité des espaces de vie.
- Assurer une desserte sécurisée tous modes du secteur.
- Encourager le développement de la pénétration de la nature en ville dans les nouveaux secteurs urbanisés dans le cadre de l'aménagement des espaces libres extérieurs collectifs et privés.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte motorisés :

- Deux accès au site sont autorisés, à positionner et aménager en greffe sur la route du Pignet.
- Depuis ses accès, les voies de desserte interne doivent être optimisées et permettre de desservir l'ensemble des constructions.

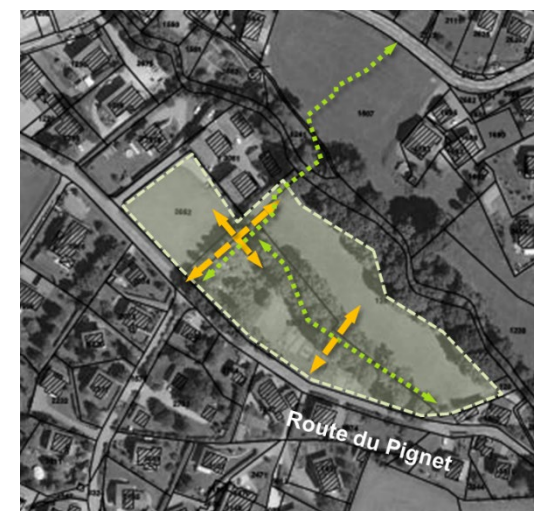
Accès et desserte "modes doux" :

- Un maillage de circulation piétonne sécurisé doit être recherché :
 - en accompagnement des voies de desserte interne créées,
 - le cas échéant en lien, via le Nant Bruyant avec le quartier Nord,
- ...Et la possibilité à terme d'un maillage sur le réseau existant via la route de Glapigny.

Implantation et forme urbaine :

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, il doit être recherché :
 - une implantation sous forme de « plots », au regard de la morphologie urbaine environnante,
 - une organisation optimisée du stationnement extérieur au sein de l'opération.

Illustration des accès et dessertes



Architecture et performances énergétiques :

- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :






- Se référer aux principes généraux d'aménagement ci-avant.
- En outre, la haie de haute futaie au centre de l'opération doit être valorisée au profit de l'armature des espaces collectifs de l'opération.

Le programme de constructions :

- L'opération doit permettre la réalisation d'au minimum 45 logements (soit 35 logts/ha) en habitat collectif et intermédiaire, avec une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

Croquis et légende opposables des intentions d'aménagement :



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces verts collectifs à aménager
-  Espaces d'accueil et de stationnement de l'opération, à positionner et aménager
-  Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
-  Principe de desserte automobile du secteur à positionner et à aménager

Croquis non-opposable des intentions d'aménagement :