



MODIFICATION N°1

DU PLU DE SAINT CERGUES

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 12 mars 2020

Le Maire, Gabriel Doublet



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-CERGUES

| | |
|---|-----------|
| 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU | 3 |
| 2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U | 6 |
| ZONE UA1 /UA2 ET UR1/UR2 AU LIEU-DIT « CENTRE-BOURG » | |
| ZONE UC SECTEUR Ucg1 AU LIEU DIT « MONIAZ-SUD » | |
| 3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU indicées | 11 |
| ZONE 1AUb AU LIEU-DIT « BAUDIN SUD» | |
| ZONE 1AUb AU LIEU-DIT « LE BOIS» | |
| ZONE 1AUb AU LIEU-DIT « LE POMMIER » | |
| ZONE 1AUb AU LIEU-DIT « LES COTS BAS COTEAU» | |
| ZONE 1AUc AU LIEU-DIT « LES COTS HAUT COTEAU» | |
| ZONE1AUXA AU LIEU-DIT « LA PIECE » | |
| ZONE1AUXAB AU LIEU-DIT « LES VOUARDS » | |
| ZONE 1AUxm AU LIEU-DIT « LA BOURRE » | |



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

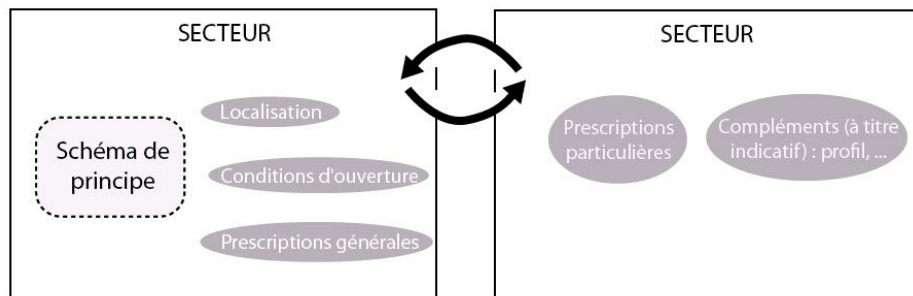
COMMUNE DE SAINT-CERGUES

La commune de SAINT-CERGUES 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.

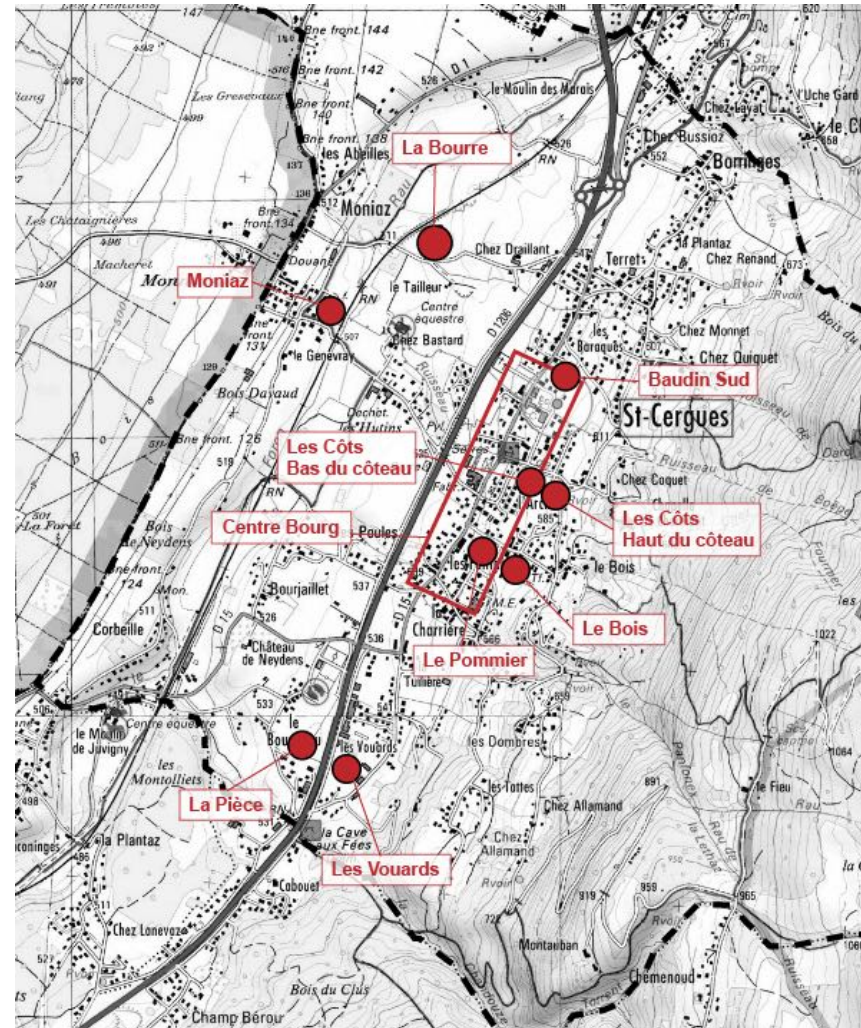
Le plan de zonage se compose de 10 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du projet de SCoT de la région d'Annemasse.
- 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 et des hameaux.
- 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 dispositions du SCoT et avec les capacités des équipements.

Principe de lecture des OAP



Localisation des OAP de Saint-Cergues



DEFINITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Habitat individuel :

Logement unique non accolé ou logements accolés ou groupés.

Collectif horizontal :

Logements collectifs comportant plus de 2 logements et des parties communes ; le bâtiment se développe dans la longueur et non dans la hauteur (maxi R+1+C).

Collectif:

Immeuble comportant plus de 2 logements et des parties communes. Les logements sont desservis par les parties communes.

An aerial photograph of a valley. In the foreground, there is a dense forest of tall evergreen trees. Beyond the forest, a valley opens up, showing a patchwork of green fields and a small town or village with red-roofed buildings. The background shows rolling hills under a hazy sky.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ZONE UA1/ UA2 ET UR1/UR2 secteur « Centre-Bourg »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Nature et caractéristiques des constructions :



Secteur de renouvellement



Espaces publics



Secteur d'ouverture sur l'espace public



Sens d'implantation du bâti futur pour prendre en compte les vues sur le Grand paysage depuis le domaine public



Secteur de bâtiment futur en R+1+C



Secteur de bâtiment futur en R+2+C



Secteur de mixité sociale (L1 / L5 / L6 / L7)



Secteur de préservation de la diversité commerciale et de l'artisanat de proximité repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

Traitement paysager et espaces libres :



Une perméabilité de l'espace public doit être favorisée entre autres par des espaces ouverts et non clos.




Monument historique classé et périmètre de protection dans lequel les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

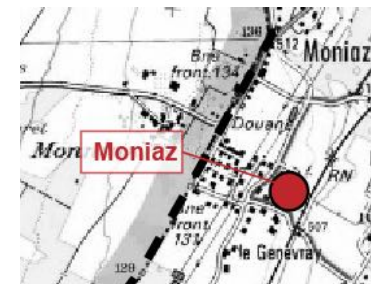
ZONE Ucg1 / secteur « Moniaz » (environ 0,7 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches fonctionnelles. La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes.

Chaque tranche devra réaliser sa quote-part des équipements communs (placette, parking ouvert) au prorata des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Ucg1.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE Ucg1 / secteur « Moniaz » (environ 0,7 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



La voie principale permet de desservir l'ensemble des constructions du secteur. Elle se connectera au Nord-Ouest sur le chemin de l'Ile et permettra également de rejoindre la placette (voir ci-après). Cette voie sera en impasse pour les véhicules. Une continuité piétonne sera toutefois obligatoire avec la route de la Vy de l'Eau (voir ci-après). Des aménagements paysagers seront prévus le long de cet axe.



Le chemin piétonnier parallèle à la voie principale, permettra d'accéder à l'ensemble des constructions du secteur par l'utilisation d'un mode actif. Une continuité piétonne sera obligatoire avec la route de la Vy de l'Eau. De plus, ce chemin assurera l'accessibilité à la placette et aux espaces verts.



Un parking sera réalisé au Sud du site, à proximité de la placette (position indicative sur le schéma).

Nature et caractéristiques des constructions :



Habitat individuel sur la totalité du site.

Densité minimale : 10 logt/ha

Nombre de logements : 7 logements au moins

Traitement paysager et espaces libres :



Plusieurs espaces verts seront aménagés, notamment en interface avec le tissu pavillonnaire en limite Nord-Est du site.



Des arbres seront plantés le long du chemin piétonnier ainsi que le long de la voie d'accès aux habitations.



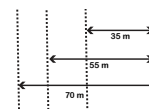
La placette, située au sud du site, permettra un lieu d'échanges, de rencontre entre les habitants du secteur. Elle apporte une note de convivialité au sein de ce secteur aux habitations individuelles.

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie sur le chemin de l'Ile. Il pourra être prévu au niveau de l'espace vert d'interface prévu au Nord-Ouest du site.

Risques :



Canalisation de transport de gaz



Zones de danger de 30 -55 -70 m par rapport à l'axe de la canalisation (cf. règlement)

An aerial photograph of a vast landscape. The foreground is dominated by a dense, dark green forest of tall evergreen trees. Beyond the forest, a wide valley opens up, showing a patchwork of green fields, small clusters of buildings, and winding roads. In the far distance, more hills and valleys are visible under a hazy, light blue sky. The overall scene is a typical rural or semi-rural landscape.

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

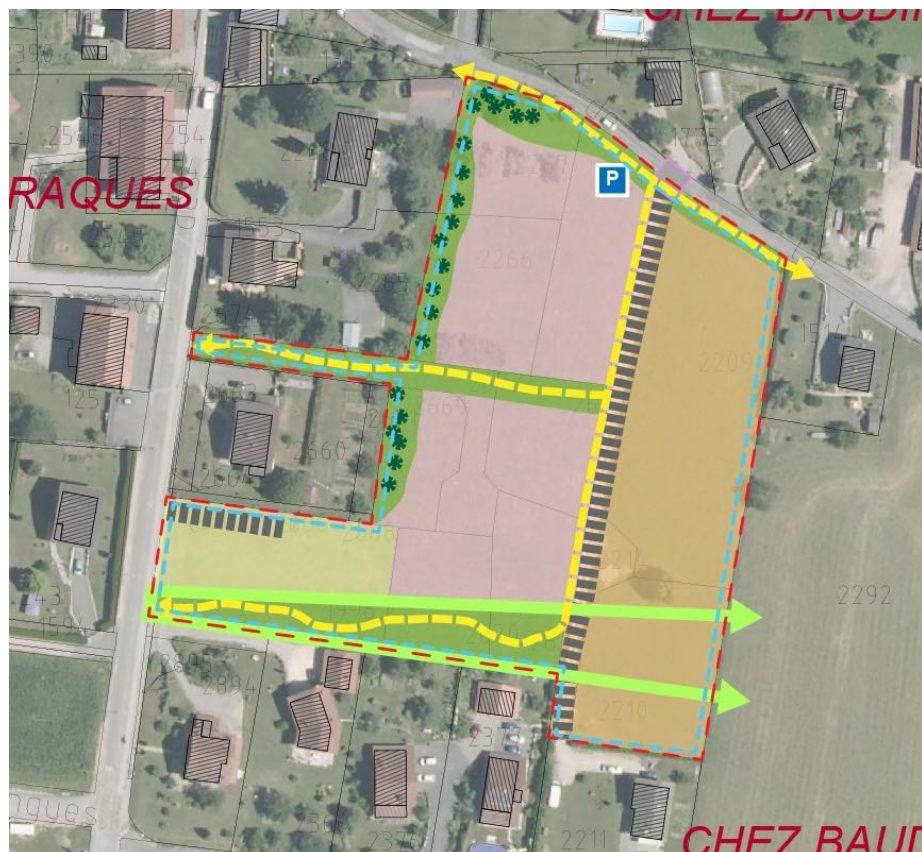
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ZONE 1AUb / secteur « Baudin Sud » (environ 1,42 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 3 tranches fonctionnelles maximum.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

Lors de l'aménagement de la zone, le Conseil Départemental devra être consulté pour la sortie directe sur la Rue des Allobroges.

ZONE 1Aub / secteur « Baudin Sud » (environ 1,42 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



Deux voies principales seront aménagées. L'une d'entre elles sera connectée au Nord sur la rue de la Colombe et constituera l'axe principal du secteur (axe traversant Nord/Sud), l'autre voie sera connectée au Sud-Ouest sur la rue des Allobroges. Aucune connexion carrossable entre ces deux voies ne sera autorisée.

Les accès directs aux lots constructibles seront assurés depuis les voies principales. Ils seront regroupés et limités.



Un parking sera réalisé sur le secteur d'habitat collectif (position indicative sur le schéma).



Principes d'aménagements piétons/cycles à réaliser :

- Aménagements piétons/cycles le long des voies principales
- Connexion des cheminements piétons/cycles avec la rue des Allobroges et la rue de la Colombe, notamment au niveau de l'interface paysagère prévue au Sud du site.

Nature et caractéristiques des constructions :



Habitat de type collectif horizontal sur la partie centrale du site (environ 30 logements sur la base de 50 logt/ha).



Habitat individuel du côté de la rue des Allobroges (environ 2 logements sur la base de 10 logt/ha)



Habitat individuel accolé ou groupé ~~groupé en bande~~ sur la partie Est du site, sur une bande du Nord au sud du terrain (environ 15 logements sur la base de 30 logt/ha)



Secteur de mixité sociale (L2)

Densité cible : 34 ~~22~~ logt/ha-

Nombre de logements : environ 47 ~~30~~ logements ~~au moins~~

Traitement paysager et espaces libres :



Secteur d'interface paysagère à aménager en limite Sud et Ouest du site.



Des arbres seront plantés le long de la limite séparative Ouest et au Nord du site.



Un cône de vue sur les parties hautes devra être préservé depuis la rue des Allobroges. Ce cône de vue s'appuiera notamment sur l'interface paysagère prévue au Sud du site. Aucun bâtiment principal ne sera autorisé à l'intérieur du cône de vue (*rappel : l'emprise du cône de vue ci-contre a une portée indicative*).


L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres,...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement des nouvelles voies principales prévues.

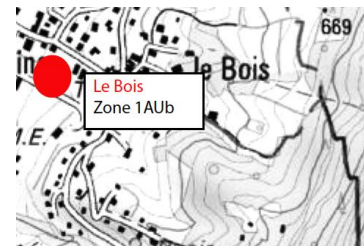
ZONE 1AUb / secteur « Le Bois» (environ 0,8 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou en 3 tranches maximum.

La partie de la voie principale réalisée dans une tranche devra être achevée à ses extrémités pour assurer son prolongement dans les tranches suivantes et son raccordement aux voies existantes.

Chaque tranche devra réaliser sa quote-part des équipements communs (placette, parking ouvert) au prorata des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUb.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE 1AUb / secteur « Le Bois» (environ 0,8 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



Deux voies principales seront aménagées. Elles assureront une connexion entre la rue du Pommi à l'Ouest et le chemin de la Vy du Bois au Nord. Aucune connexion viaire ne sera autorisée entre ces deux voies. En revanche, une continuité piétonne sera imposée.



Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées. Les implantations proposées devront être privilégiées.



Principes d'aménagements piétons/cycles à réaliser :

- Aménagement piétons/cycles à réaliser à relier au chemin de la Vy du Bois et à la rue du Pommi
- Aménagements piétonniers le long des voies principales
- Continuités piétonnes lisibles entre les lots bâtis et la voie principale
- Aménagement piétonnier en interface avec l'espace vert au sud de la parcelle

Nature et caractéristiques des constructions :



Habitat de type collectif horizontal sur partie centrale et Ouest du site (environ 20 logements sur la base de 50 logt/ha)



Habitat individuel accolé ou groupé ~~groupé en bande~~ sur la partie Est du site (env 10 logements sur la base de 30 logt/ha)

Densité cible : 38 ~~25~~ logt/ha

Nombre de logements : ~~20~~ 30 logements environ

Traitement paysager et espaces libres :



Des haies seront plantées le long des limites séparatives Sud et Nord



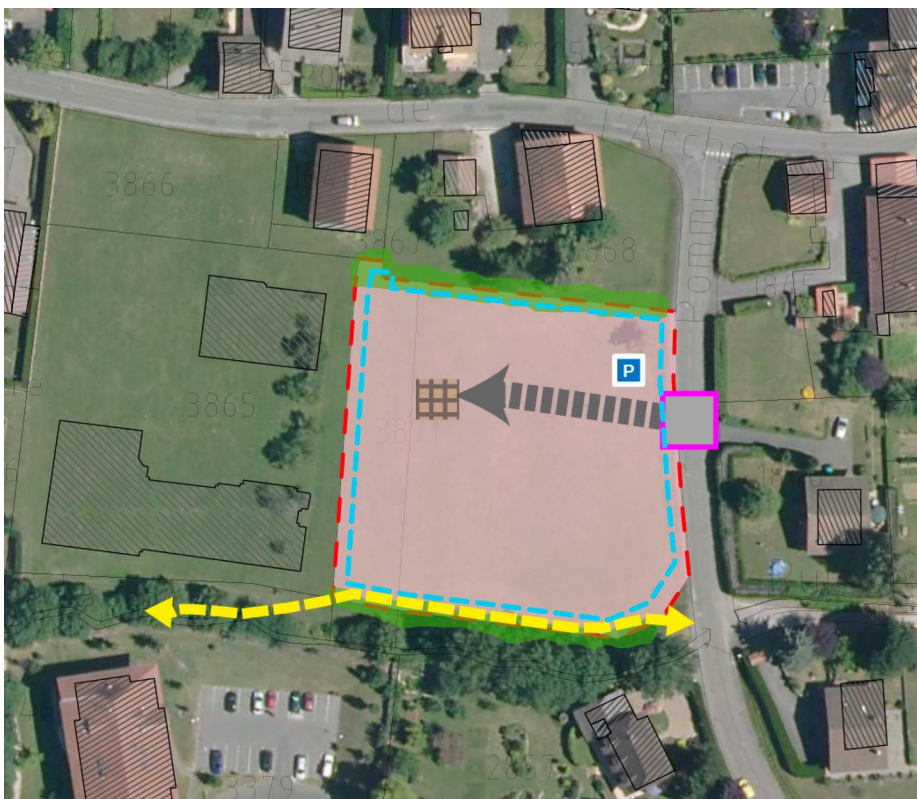
Deux placettes seront créées au cœur du site afin de réaliser un espace de vie.


L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement des nouvelles voies principales prévues.

ZONE 1AUb / secteur « Le Pommier » (environ 0,40 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE 1AUb / secteur « Le Pommier » (environ 0,40 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



Une voie principale depuis la rue du Pommi. Un seul accès sera autorisé depuis cette dernière.



Un cheminement piétons/cycles sera à réaliser le long de l'axe au sud du site et devra longer la haie.



Une aire de stationnement sera prévue à l'entrée du site (position indicative sur le schéma).

Nature et caractéristiques des constructions :



Habitat de type collectif **horizontal** souhaité sur l'ensemble de la parcelle.



Secteur de mixité sociale (L4)

Densité cible : ~~45 logt/ha~~ 50 logt/ha

Nombre de logements : ~~45 logements environ~~ 20 logements environ

Traitement paysager et espaces libres :



Une haie sera plantée au Nord et au sud du site.



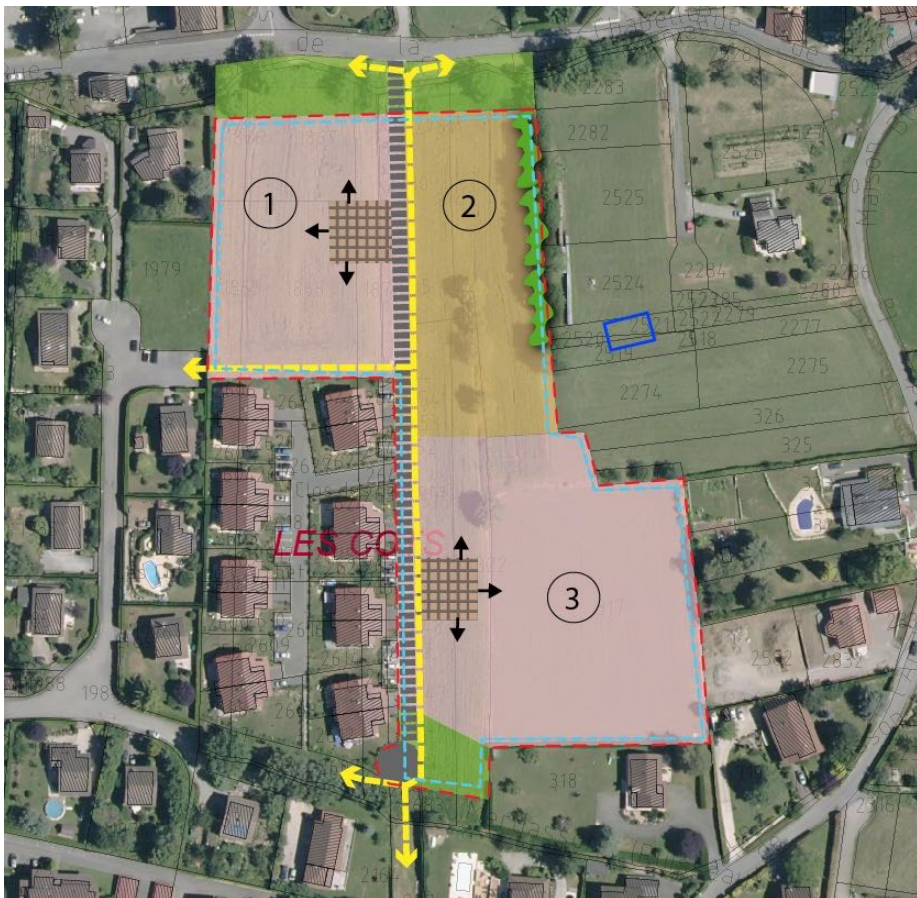
Une placette sera créée et sera accessible par la voie principale. Elle aura pour fonction d'être un espace de vie commun pour les habitants du secteur.

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

ZONE 1AUb / secteur « Les Côts - Bas coteau» (environ 2 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en 3 tranches fonctionnelles selon l'ordre suivant : 1, 2 et 3.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUb / secteur « Les Côts - Bas coteau » (environ 2 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



Une voie de desserte unique sera réalisée, et sera traversante (axe Nord/Sud). Cette voie sera en impasse pour les véhicules avec un seul accès/sortie sur la rue de la Chapelle. Cet accès sera au centre du site. Une continuité piétonne sera toutefois obligatoire (voir ci-après).



Principe de cheminements piétonniers : ceux-ci devront à minima assurer une continuité entre la voie de desserte interne, la rue de la Chapelle, le Clos Les Côts de l'Archet et la rue de l'Archet.



Des accès directs seront aménagés afin de pouvoir accéder aux placettes.

Nature et caractéristiques des constructions :



Habitat de type collectif horizontal sur les parties Nord-Ouest et Sud-Est du site



Habitat individuel accolé ou groupé ~~groupé en bande~~ sur une partie au Nord-Est du site



Secteur de mixité sociale (L3)

Densité cible : ~~27~~45 logt/ha

Nombre de logements : ~~50~~90 logements environ

Secteur 1 : environ 30 logements sur la base de 60 logt/ha

Secteur 2 : environ 15 logements sur la base de 30 logt/ha

Secteur 3 : environ 45 logements sur la base de 45 logt/ha

Traitement paysager et espaces libres :



Une haie sera conservée au niveau des habitations en bande



Des espaces verts au nord et au sud du site seront à réaliser



Deux placettes seront à réaliser le long de la voie principale et au cœur des secteurs d'habitat collectif. Elles auront pour fonction d'être des espaces de vie communs pour les habitants du secteur.

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

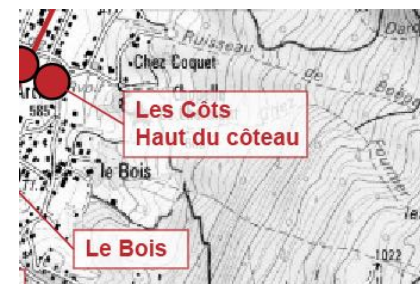
ZONE 1AUc / secteur « Les Côts – Haut coteau » (environ 0,90 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



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 1AUc.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE 1AUc / secteur « Les Côts – Haut coteau » (environ 0,90 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



La desserte du site sera assurée depuis la rue de la Chapelle. La desserte interne sera en impasse pour les véhicules. Des continuités piétonnes seront toutefois obligatoires (voir ci-après).



Principe de cheminements piétons/cycles : Un accès piéton/cycle sera réalisée le long de la voie principale et sera prolongé en continuité avec la rue de la Chapelle.

Nature et caractéristiques des constructions :



Habitat de type individuel sur l'ensemble du site.

Densité cible : 10 logt/ha

Nombre de logements : 8 logements environ

Traitement paysager et espaces libres :



Une haie sera conservée au Nord et le long de la limite séparative à l'Ouest du site

L'aménagement d'une aire technique (ordure ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

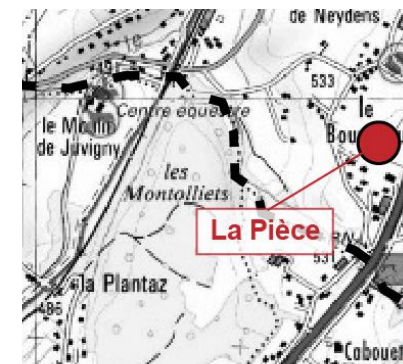
ZONE 1AUc / secteur « Les Côts – Haut coteau» (environ 0,90 ha)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

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



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'ensemble sur la totalité du secteur.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE 1AUxa / secteur « La Pièce » (environ 1,22 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



La desserte du site se fait depuis le chemin de la Fondue. Après réalisation de la voie de desserte interne à la zone, les parcelles 3184 et 3185 devront être desservies par cette nouvelle voie. L'accès existant donnant sur la route du Bourgeau sera supprimé.



Le carrefour entre le chemin de la Fondue et la desserte interne de la zone de la Pièce devra être aménagé, en tenant compte du ruisseau, de la zone humide et du bassin de rétention de la 2x2 voies



Des accès directs seront aménagés

Nature et caractéristiques des constructions :



Zone d'activité artisanale

Traitement paysager et espaces libres :



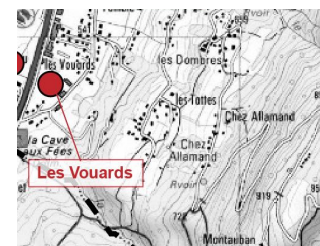
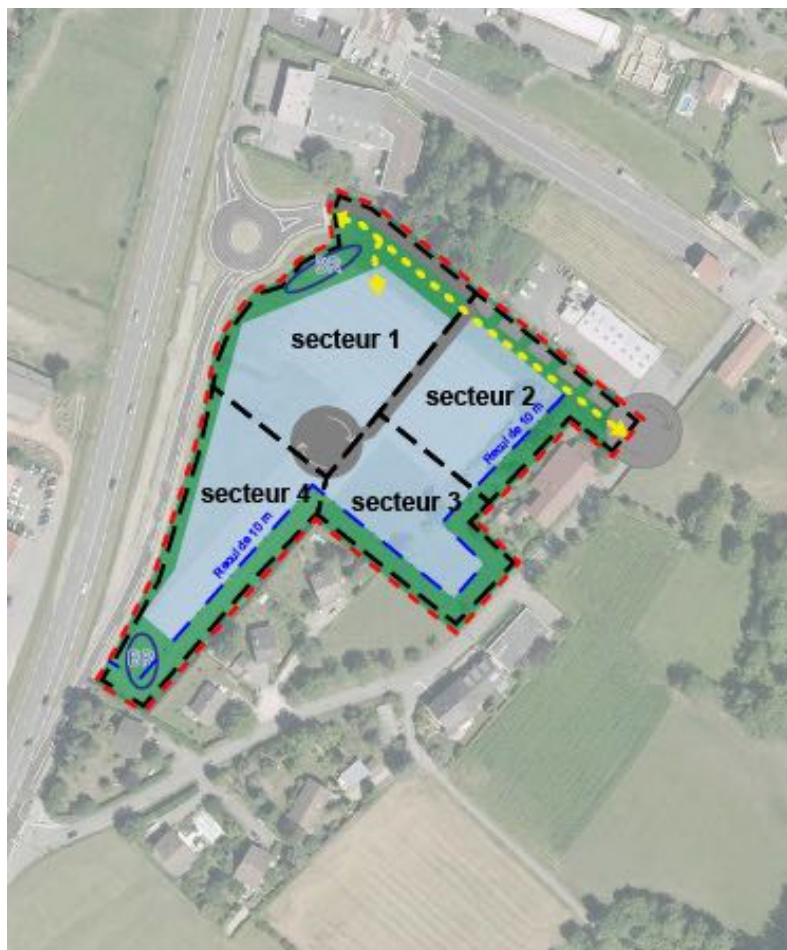
Des zones vertes "tampon" devront être aménagées autour du secteur afin de protéger les constructions existantes des nouveaux aménagements.

Un recul minimum de 10 m devra être respecté par rapport à la limite d'emprise du chemin de la Fondue, afin de préserver la zone humide et le ruisseau des Vouards, par rapport à la limite d'emprise de la route du Bourgeau et au nord de la zone pour préserver les maisons existantes.

ZONE 1AUxab / secteur « Les Vouards » (environ 1,20 ha)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

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



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé en plusieurs tranches fonctionnelles.

Sont interdites les opérations d'aménagement non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone
- un développement ultérieur cohérent de la zone

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUxab / secteur « Les Vouards » (environ 1,20 ha)

Accessibilité et déplacement



La desserte du site se fera depuis la R.D.1206 (via la nouvelle voie d'accès et le rond-point).



L'aménagement devra prévoir la possibilité de réaliser une future liaison avec la route de la Cave aux Fées et devra laisser les espaces nécessaires à l'aménagement du carrefour.



Principe de cheminements piétons/cycles : Un accès piéton/cycle sera réalisée le long de la voie principale et sera prolongé en continuité avec la route de la Cave aux Fées.

Nature et caractéristiques des constructions :



La création d'une zone d'activités commerciales, artisanales et d'hébergements hôteliers :

- Les activités de type restauration ne sont admises que dans le secteur 1.
- Les secteurs 2 et 4 peuvent accueillir des activités artisanales et/ou commerciales
- Les hébergements hôteliers seront implantés dans le secteur 3 conformément au schéma de principe.



Recul de 10 mètres à respecter par rapport aux limites de zone

Traitement paysager et espaces libres :



Le projet de nouvelle voie d'accès reliant le rond-point et la route de la Cave aux Fées devra être intégré dans le paysage par un traitement paysagé, et notamment par une haie paysagère, constituée de végétation arbustive d'essences locales.

Sur la partie Sud-Ouest de l'OA, un espace paysagé de type zone humide sera réservé, et un espace vert "tampon" devra être aménagé afin de protéger les constructions existantes des nouveaux aménagements, dans le recul des 10m.



Le bassin de rétention (enterré) existant sera conservé à l'amont du giratoire pour récupérer les eaux pluviales de la nouvelle voirie, en aval du secteur 1. Un bassin de rétention complémentaire sera réalisé au sud du site.

ZONE 1AUxm / secteur « La Bourre» (environ 0,30 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

~~Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.~~ Urbanisation possible 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 des zones 1AUxm.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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.

ZONE 1AUxm / secteur « La Bourre» (environ 0,30 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement



Un accès principal depuis la route de Draillant, qui desservira à la fois les bâtiments d'activités et les équipements d'intérêt collectif.

Traitement paysager et espaces libres :



La partie située le long de la voie ferrée, qui n'est plus utilisée à des fins d'activités (reclassée en zone A dans le plan), doit être remise en état avec restitution aux espaces agricoles : reprise des niveaux de terrain, dépollution le cas échéant, apport de terre végétal. Ce secteur ne peut accueillir aucune construction.



Une haie sera plantée tout autour de la parcelle. Un traitement paysager sera apporté au niveau de la limite bordant la route de Draillant.

L'aménagement d'une aire technique (déchets, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

Nature et caractéristiques des constructions



Ce secteur peut accueillir des constructions de type « équipements publics ou d'intérêt collectif » tel qu'un crématorium et ses équipements annexes, ainsi que des constructions à usage artisanal.

