DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

THONON AGGLOMERATION

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHENS-SUR-LEMAN

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 30 OCTOBRE 2018

Groupement
PLURIS - P. HAUTCOEUR

REVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
A Thonon-les-Bains, le

Le Président Jean NEURY

PREAMBULE 4

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 4
LES SECTEURS CONCERNES A CHENS SUR LEMAN 5

1 – CENTRE BOURG 1 6

L'ETAT ACTUEL DU SITE 7
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 9
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 10
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 12

2 - CENTRE BOURG 2 13

L'ETAT ACTUEL DU SITE 13
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 15
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 16
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 17

3 - LES VIGNES SOUS CHENS 18

L'ETAT ACTUEL DU SITE 18
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 20
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 21
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 22

4 - LES ROSSETS 23

L'ETAT ACTUEL DU SITE 23
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 25
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 26
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 27

5 - LES CHENETTES 28

L'ETAT ACTUEL DU SITE 28
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 30
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 31
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 32

6 - MORTY NORD 33

L'ETAT ACTUEL DU SITE 33
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 35
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 36
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 37

7 - LE VERNET 38

L'ETAT ACTUEL DU SITE 38
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 40
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 41
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 42

8 - VEREITRE 43

L'ETAT ACTUEL DU SITE 43
LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR 44
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE 44
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE 46

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU 47

PREAMBULE

L’objet des orientations d’aménagement et de programmation

Ce document intitulé « orientation d'aménagement et de programmation » constitue une pièce facultative du plan local d'urbanisme.

Aux termes des articles L 151-6 et L 151-7 du code de l’urbanisme :

"Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

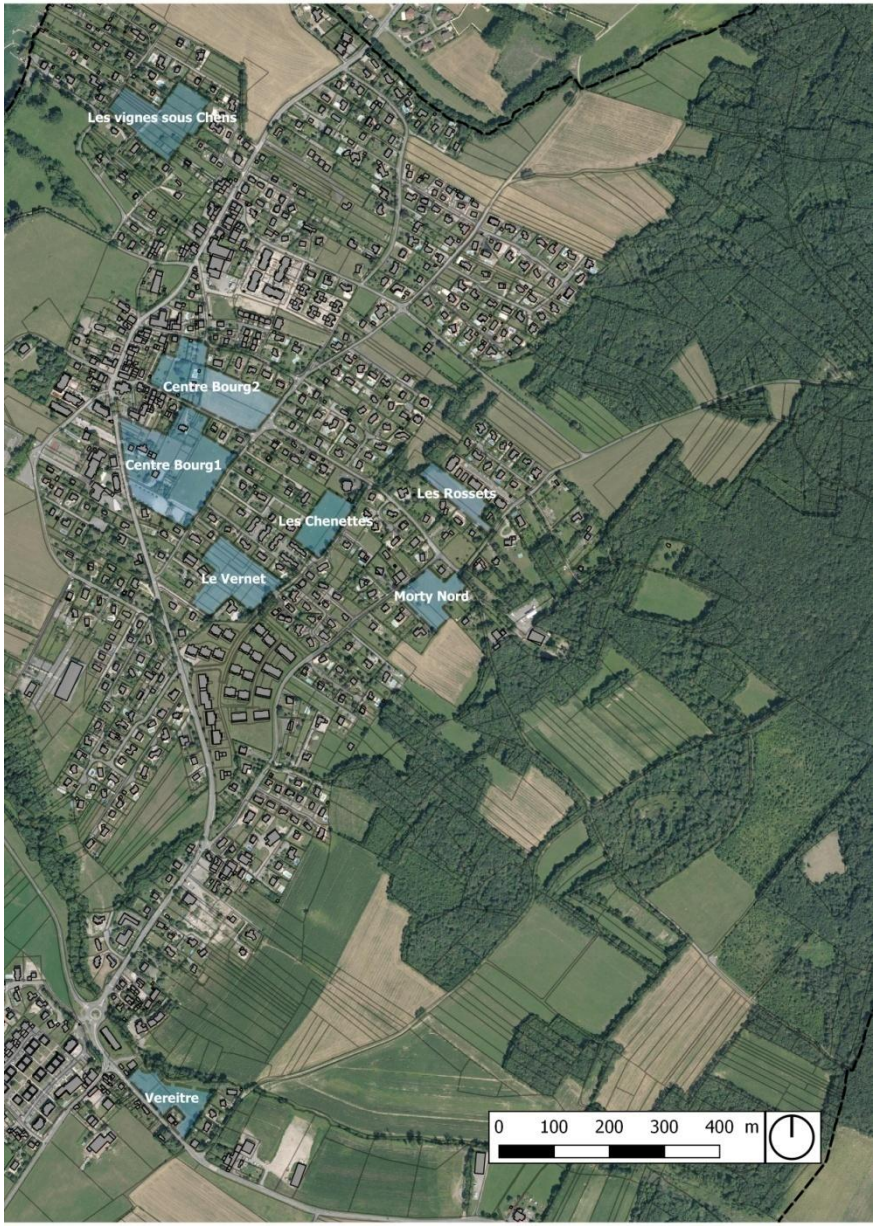
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

6°Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les secteurs concernés à CHENS SUR LEMAN

Huit secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ils seront urbanisés principalement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.



1 – CENTRE BOURG 1

Préambule

La commune a mis en place en 2014 un périmètre d'étude afin de maitriser le devenir des espaces aux abords du noyau central du village. Ce secteur stratégique du centre bourg a fait l'objet d'une étude de définition urbaine confiée au CAUE dans une vision à long terme au-delà de l'échéance du PLU.

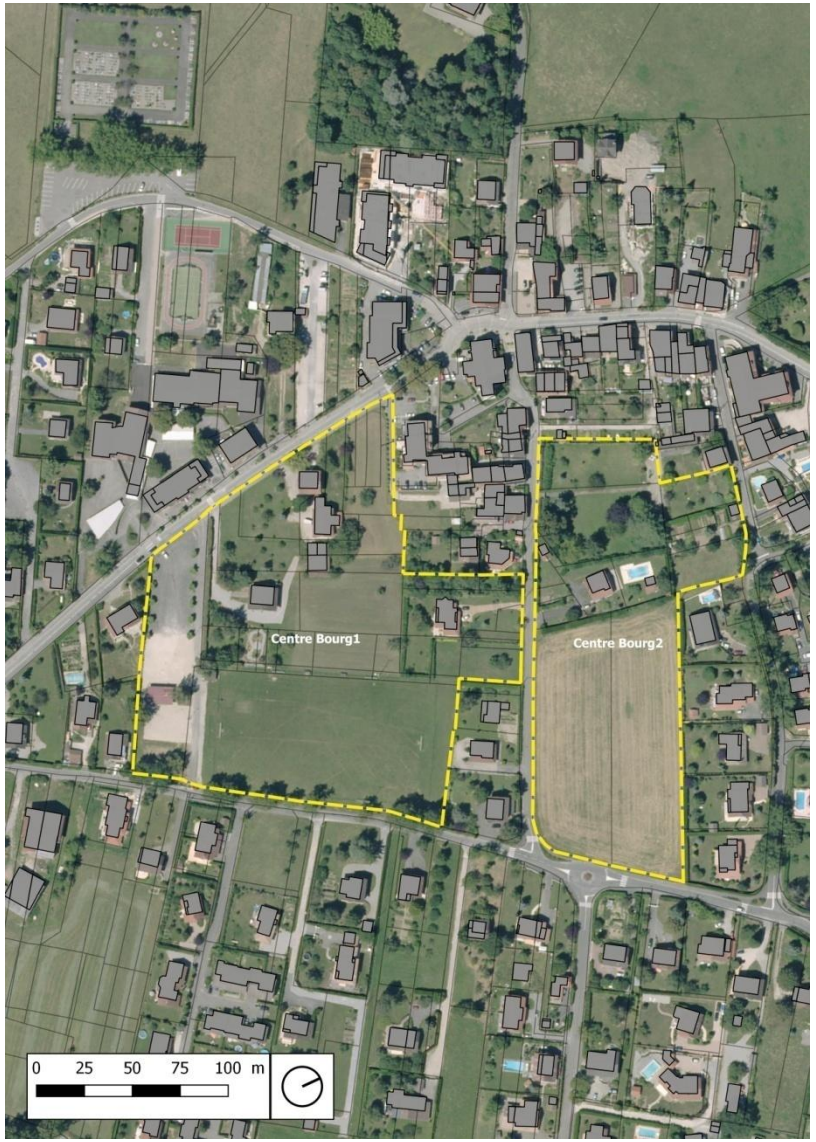
La mise en place du périmètre d'étude a permis de modérer le développement de l'urbanisation afin de permettre à la commune de mettre à niveau ses équipements : agrandissement de l'école, nouvelle mairie,…

Dans le cadre du PLU, une réflexion d'ensemble a été menée sur la totalité du secteur d'une superficie d'environ 46 700 m². Les principes d'aménagement retenus intègrent les éléments de l'étude de définition urbaine qui a fait l'objet d'une concertation avec la population.

Au niveau réglementaire, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'aménager, deux orientations d'aménagement et de programmation dénommées « Centre bourg 1 » et « Centre bourg 2 » ont été établies sur ce secteur.

Le secteur de « Centre bourg 1 » accueillera principalement des programmes mixtes intégrant les différentes destinations de commerces et de services et d'habitat ainsi que des espaces publics.

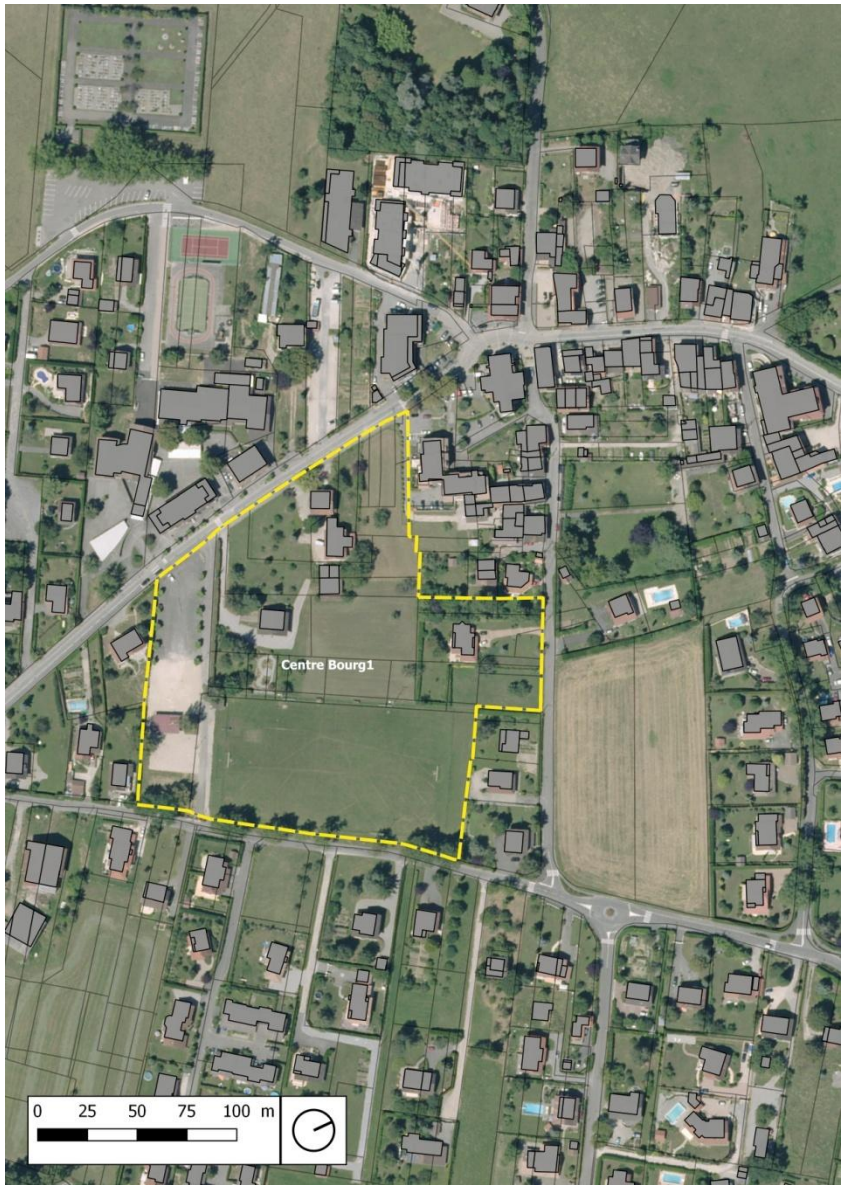
Le secteur de « Centre bourg 2 » aura une vocation plus résidentielle et accueillera principalement de l'habitat.



L’état actuel du site

Le site concerné par l’orientation d’aménagement et de programmation « Centre bourg 1 », d’une superficie totale d’environ 28 200m², couvre des espaces partiellement urbanisés, le terrain de football et des aires de stationnement au droit de la mairie actuelle.

Dans un souci de cohérence globale du projet de requalification du centre bourg, l’orientation d’aménagement et de programmation couvre à la fois des zones AU à urbaniser dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble et une zone UE réservée aux équipements publics ou d’intérêt collectif.



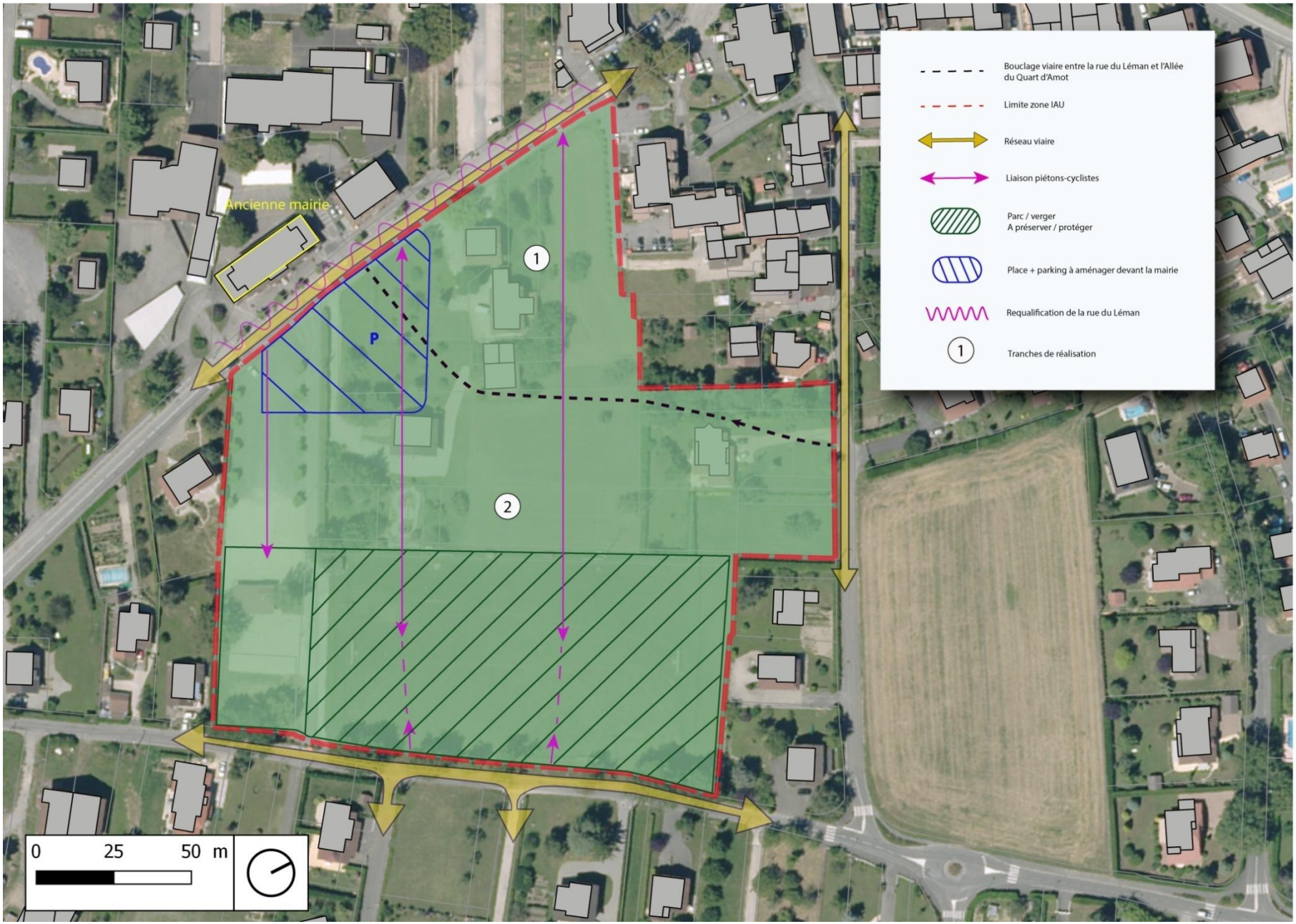


Schéma réglementaire

Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur pour renforcer le cœur du village en intégrant les futurs aménagements organisés à partir de la construction d'une nouvelle mairie, d'un parvis et d'un parc. Il s'agit de rendre plus attractif cet espace central notamment pour les commerces et services.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone doit permettre la réalisation d'un bouclage viaire traversant, à partir d'une future place axée sur l'ancienne mairie, entre la rue du Léman et l'Allée du Quart d'Amot.

Les nouvelles voies de circulation interne devront être conçues de manière à limiter la vitesse des véhicules (zone 30 …)

Elles seront considérées comme des espaces partagés : véhicules légers/piétons/vélos.

Les déplacements piétons-cyclistes

L'aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation de liaisons piétons-cyclistes permettant de traverser d'est en ouest toute la zone et de relier la rue du Léman à la Rue des Chênettes.

Ces cheminements piétons destinés à faciliter l'accès aux bâtiments publics depuis les quartiers est et sud devront être conçus en lien avec le futur parc public.

Les phases de réalisation

La zone sera réalisée en deux tranches successives dans le respect des dispositions prévues en matière de programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

La première tranche accueillera principalement des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics ou d'intérêt collectif en cohérence avec le projet de renforcement du cœur de village.

La deuxième tranche aura une vocation plus résidentielle intégrant une part de logements sociaux.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces collectifs de l'opération

La future place devant l'ancienne mairie devra être centrée et composée symétriquement par rapport au bâtiment actuel.

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places.

Ancienne mairie

Les cheminements prendront la forme de chemins en modes doux (en matériau drainant) pouvant être accompagnés d'un traitement paysager distinctif (haie basse, petit alignement, couvre-sol, etc.).

Le déplacement du terrain de football dans une zone dédiée à la création d'un terrain multisports à proximité de l'espace Otrement permettra d'envisager la création d'un parc public sur l'actuel emplacement du terrain de football. Ce futur parc public devra être aménagé de sorte à intégrer un espace de rétention des eaux pluviales en adéquation avec les usages souhaités du lieu.

Terrain de football actuel

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…).

L'ensemble des bâtiments situés le long du parc devra constituer un front bâti cohérent et harmonieux. Le parti d'aménager devra définir pour l'ensemble de la zone des règles particulières garantissant la cohérence générale de la composition bâtie.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,⋯) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle.

Cette zone représente une surface totale d'environ 28200 m² décomposée ainsi :

- Création d'un parc public d'une superficie d'environ 9000 m² intégrant un bassin de rétention des eaux pluviales,
- Création d'une place publique avec aires de stationnements d'une superficie d'environ 4500 m²,
- Secteurs d'implantation des constructions d'une superficie d'environ 14700 m² intégrant les voies internes et les aires de stationnements.

Les programmes mixtes intégrant les différentes destinations de commerces et de services et d'habitat seront encouragés et situés prioritairement au droit de la future place de l'ancienne mairie.

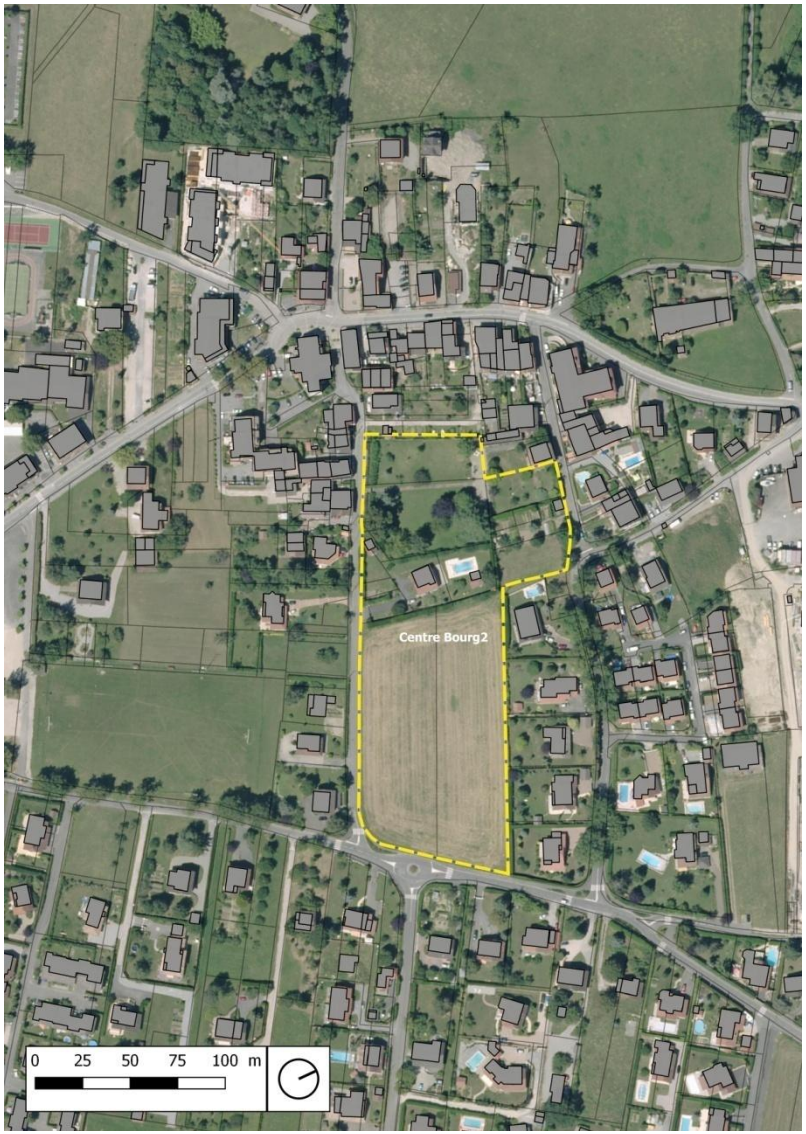
Au rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par des linéaires identifiés au document graphique du règlement, les locaux devront être impérativement affectés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux bureaux, aux commerces ou aux services de proximité.

Pour toute construction de logements, un minimum d'un quart de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

2 - CENTRE BOURG 2

L’état actuel du site

Le site, d’une superficie d’environ 18 400 m², couvre des espaces partiellement urbanisés et arborés à proximité du noyau ancien du bourg et une entité libre de toute construction et plantations à l’angle de l’allée du Quart d’Amot et de la rue des Chênettes.



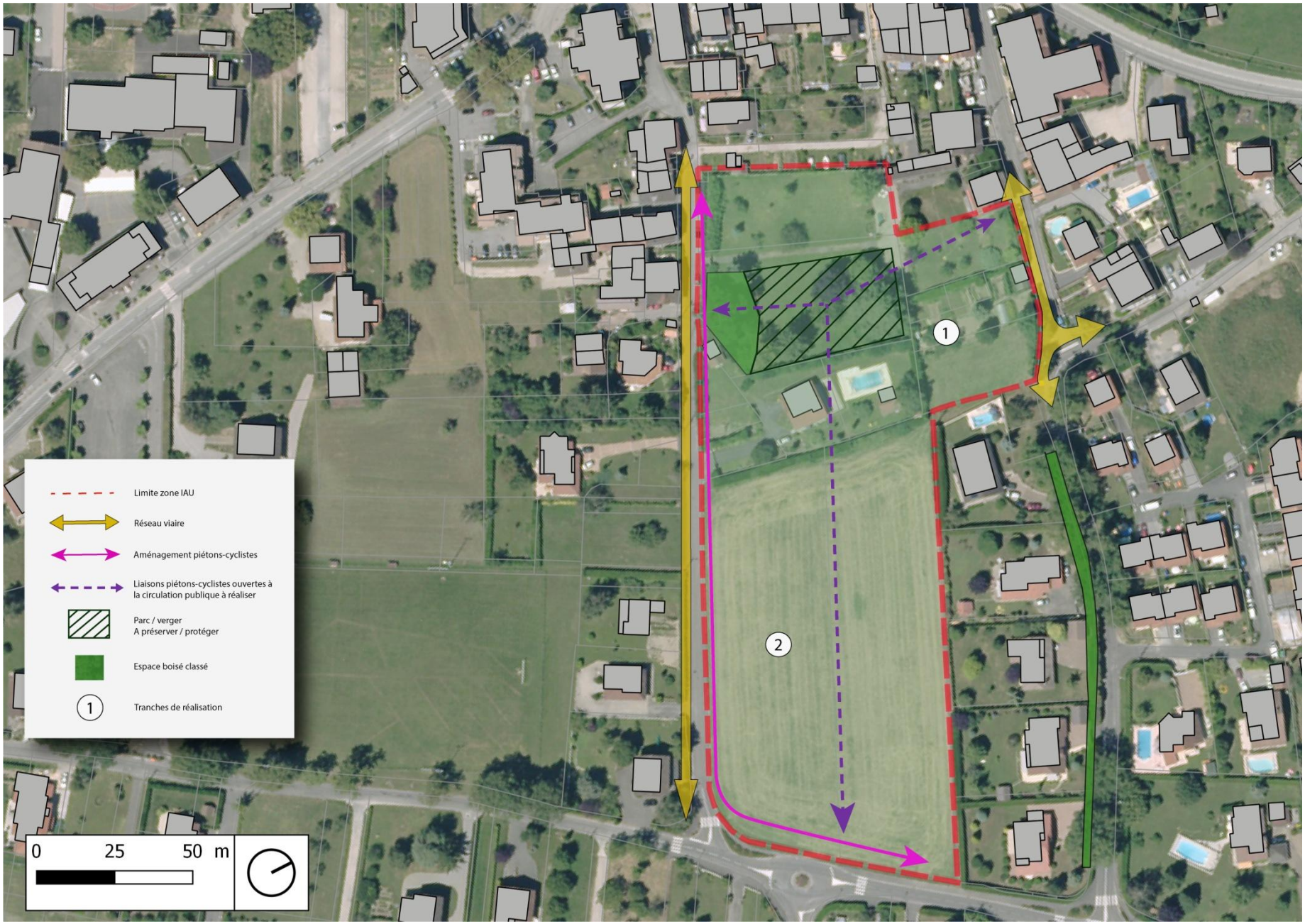


Schéma réglementaire

Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Les nouvelles voies de circulation interne devront être conçues de manière à limiter la vitesse des véhicules (zone 30 …). Elles assureront uniquement la desserte interne de la zone et seront considérées comme des espaces partagés : véhicules légers/piétons/vélos.

Les déplacements piétons-cyclistes

L'aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation de liaisons piétons-cyclistes ouvertes à la circulation publique et permettant de traverser toute la zone et de relier la l'allée du Quart d'Amot, la rue des Fleurets et la rue des Chênettes selon le principe d'aménagement figurant au schéma réglementaire.

Ces cheminements piétons sont destinés à faciliter les déplacements doux au cœur du Chef-lieu. Ils devront être conçus en lien avec l'ilot vert à maintenir et à aménager au nord de la zone. Une partie de cet ilot est classé en espace boisé classé.

Le long de l'allée du Quart d'Amot et de la rue des Chênettes, des emplacements réservés ont été inscrits en vue de l'élargissement des voies et de la création d'un cheminement doux piétons-cyclistes.

Les phases de réalisation

La zone sera réalisée en deux tranches successives dans le respect des dispositions prévues en matière de programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces collectifs de l'opération

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places.

Les cheminements prendront la forme de chemins en modes doux (en matériau drainant) pouvant être accompagnés d'un traitement paysager distinctif (haie basse, petit alignement, couvre-sol, etc.).

Les espaces privatifs

Un ilot vert d'une superficie minimale de 1500 m² d'un seul tenant devra être maintenu et aménagé au nord de la zone. Une partie de cet ilot est classée en « espace boisé classé ».

Les arbres tiges de verger en bon état sanitaire devront être préservés. Une diversité végétale devra être garantie dans la composition paysagère de cet ilot.

Le traitement des limites parcellaires sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas. Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs. Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…).

L'ensemble des bâtiments situés le long du parc devra constituer un front bâti cohérent et harmonieux. Le parti d'aménager devra définir pour l'ensemble de la zone des règles particulières garantissant la cohérence générale de la composition bâtie.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,⋯) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.). La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Réaliser principalement de l'habitat intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne d'environ 25 logements à l'hectare.

Les superficies dédiées à l'implantation des constructions, représentent environ 16000 m² intégrant les voies et cheminements internes et les aires de stationnements.

Sur la base des densités retenues, le secteur permettra la réalisation d'environ 40 logements à répartir en cas de réalisation par tranches.

Rue des Fleurets

Allée du Quart d'Amot

3 - LES VIGNES SOUS CHENS

L’état actuel du site

D’une superficie d’environ 14200 m², le site constitue un ilot non construit dans un secteur pavillonnaire de faible densité.

Le terrain constitué de prairies présente une déclivité dans le sens est-ouest en direction du lac.

Schéma réglementaire

Les principes d’organisation et d’aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L’organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La desserte principale de la zone sera réalisée à partir de la rue des Vignes Sous Chens.

Les déplacements piétons-cyclistes

L’aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation d’une liaison piétons-cyclistes permettant de relier le centre bourg au lac.

Les phases de réalisation

Il est possible d'envisager deux phases d'aménagement dès lors que les principes d’organisation viaire et de réalisation de la liaison piétons cyclistes sont respectés et que les modalités de financement des équipements propres à la zone sont définies.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,⋯) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Autoriser de l'habitat intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne d'environ 16 logements à l'hectare.

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 22 logements à répartir en cas de réalisation par tranches.

Un minimum d'un quart de la surface de plancher des programmes de logements devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.

4 - LES ROSSETS

L’état actuel du site

D’une superficie d’environ 5500 m², le site constitue un espace interstitiel non construit dans un secteur à dominante pavillonnaire.

Le site est limité au nord-ouest par une haie boisée. Il est bordé au sud-ouest et au nord-est par des habitations récentes. Il est desservi au sud-est par la rue des Rossets.

Le terrain constitué de prairies est relativement plat.

Schéma réglementaire

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La zone sera desservie par une voie en impasse à partir de l'accès existant.

Cette voie sera aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elle devra être conçue de manière à limiter la vitesse des véhicules.

Des stationnements visiteurs devront être intégrés à la voirie ; ils pourront être aménagés à l'entrée de l'opération.

Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'aménagement d'ensemble.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces collectifs de l'opération

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'environ un arbre pour quatre places.

Les espaces privatifs

Les haies boisées existantes situées en limite Nord de la zone devront être préservées sur une largeur minimum de 5 mètres.

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…)

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,⋯) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier des formes d'habitat en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 20 et 23 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale d'environ 5500 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 12 logements.

La zone accueillera principalement de l'habitat intermédiaire ou individuel implanté le long de la voie de desserte.

Il peut être envisagé la réalisation d'un petit collectif en partie nord de la zone au niveau de la place de retournement.

5 - LES CHENETTES

L’état actuel du site

D’une superficie d’environ 7300 m², le site constitue un espace interstitiel non construit dans un secteur à dominante pavillonnaire.

Le site est entouré d’opérations d’habitat individuel ou intermédiaire récentes. Il est limité au sud-est par un fossé doublé d’un rideau d’arbres et le chemin du Seillant.

Le terrain constitué de prairies est relativement plat.

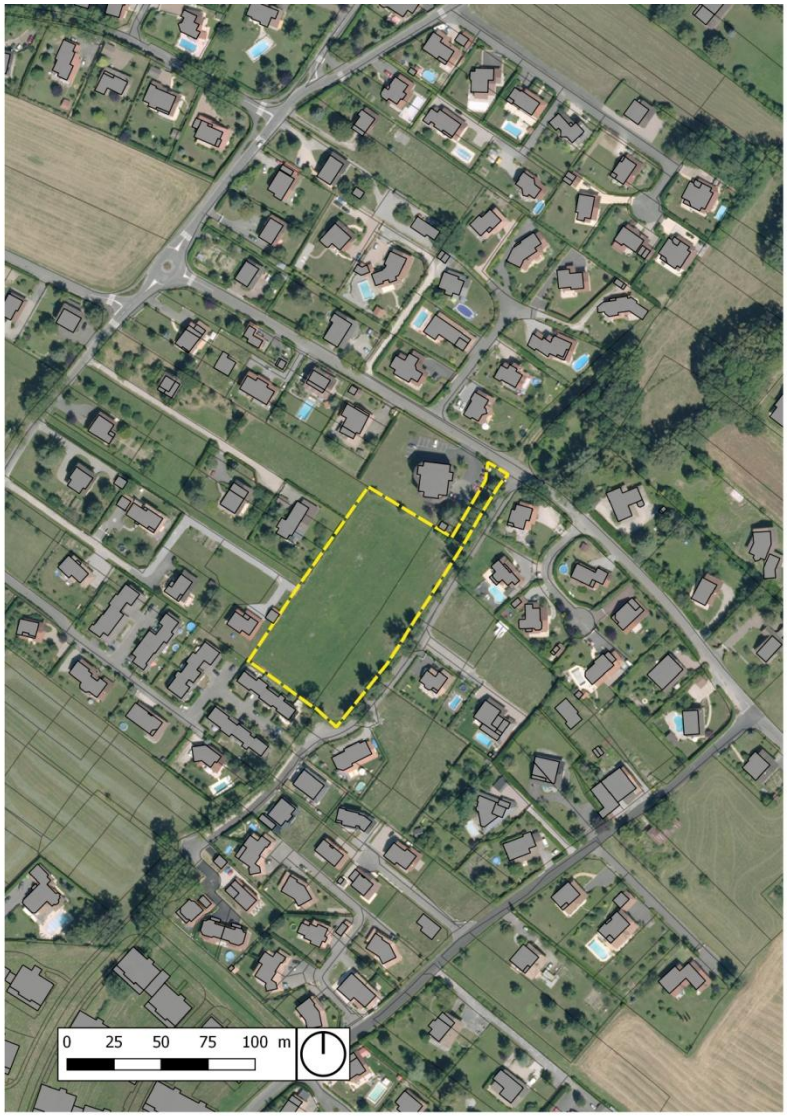


Schéma réglementaire

Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

L'accès à la zone s'effectuera par la création d'une voie à double-sens aménagée de part et d'autre d'un fossé arboré existant le long du Chemin du Seillant.

Les déplacements piétons-cyclistes

L'aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation d'une liaison piétons-cyclistes permettant de relier le Chemin du Seillant à la rue des Chênettes et destinée à faciliter l'accès au centre-bourg (parc, commerces, équipements publics,..) depuis les quartiers est de la commune.

Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'aménagement d'ensemble.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces collectifs de l'opération

Il est fortement recommandé que l'espace boisé classé existant, en abord du secteur, soit intégré dans une réflexion d'aménagement d'ensemble, tant au niveau végétal qu'au niveau du circuit des eaux pluviales.

La nouvelle voie dédoublée intégrera un dispositif de récupération des eaux pluviales.

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…)

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,…) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 16 et 25 logements à l'hectare.

Les superficies dédiées à l'implantation des constructions, représentent environ 7200 m² intégrant les voies et cheminements internes et les aires de stationnements.

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 16 logements.

Un minimum d'un quart de la surface de plancher des programmes de logements devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.

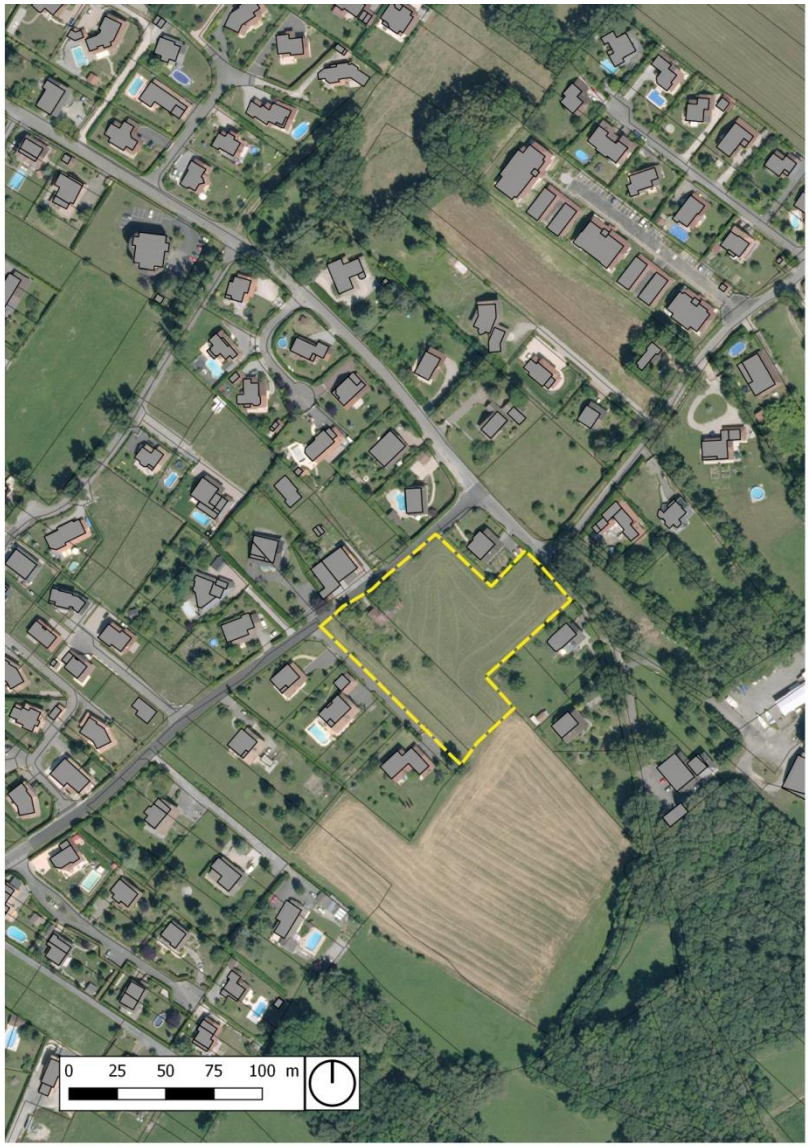
6 - MORTY NORD

L'état actuel du site

D'une superficie d'environ 7400 m², le site constitue un espace interstitiel non construit dans un secteur à dominante pavillonnaire.

Le site est entouré à l'ouest, au nord et à l'est d'opérations d'habitat individuel ou intermédiaire récentes. Il est bordé au sud-est par un champ cultivé. Il est desservi au nord-ouest par la rue de Charnage et au nord-est par la route de la Marianne.

Le terrain constitué de prairies présente une légère déclivité dans le sens Nord-Sud.



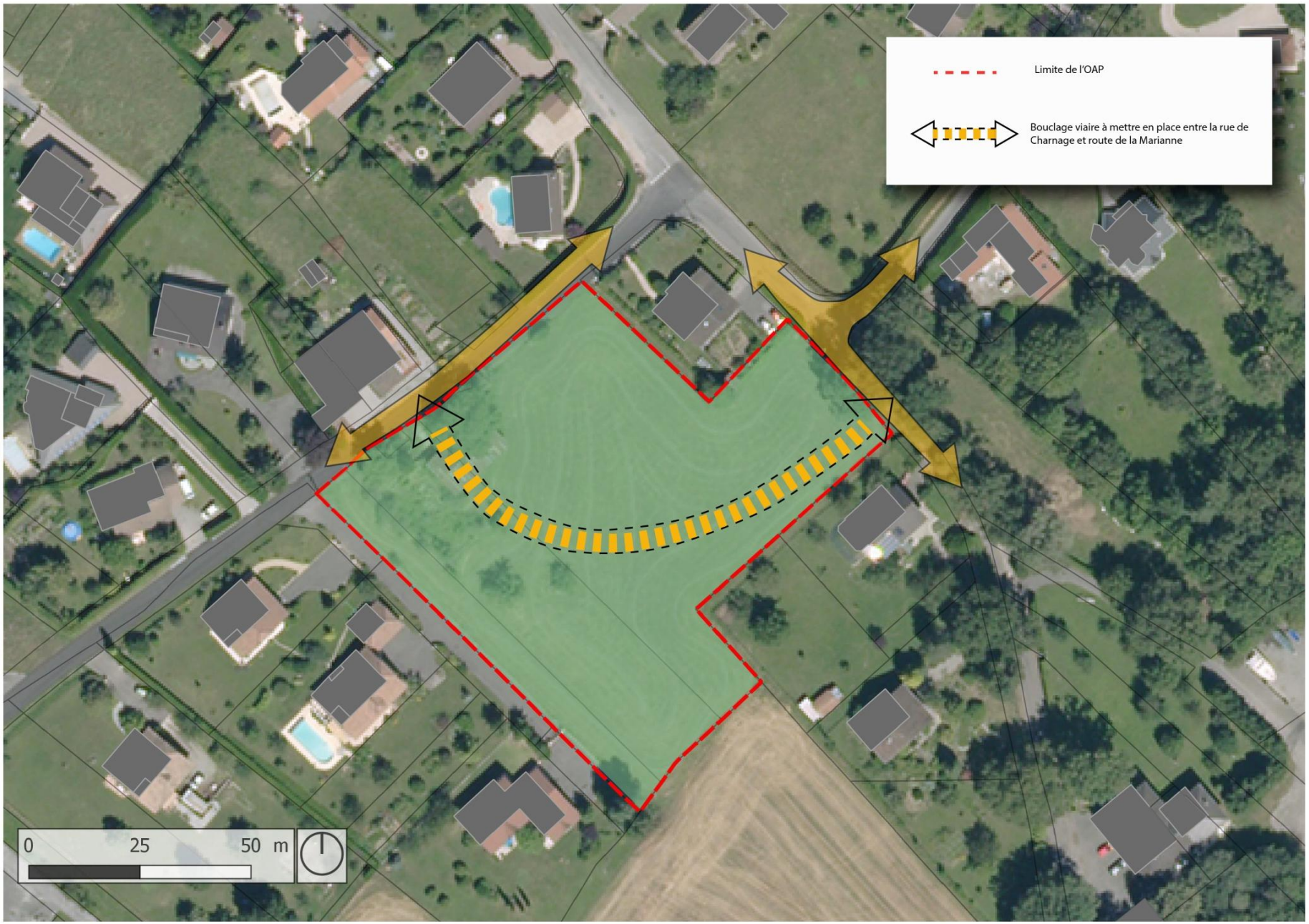


Schéma réglementaire

L'organisation viaire

La desserte de la zone devra être assurée par un bouclage viaire entre la rue de Charnage et la Route de la Marianne.

La nouvelle voie de circulation interne sera de type 30 et intégrera des places de stationnement pour les visiteurs. La largeur de la voirie sera réduite au maximum et le croisement des véhicules ne se fera pas sur la totalité du parcours par un aménagement en chicane des places de stationnement.

Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'aménagement d'ensemble.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,…) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

En raison de la saturation des réseaux, les eaux pluviales devront être retenues en totalité au niveau de l'opération.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 15 et 18 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale d'environ 7400 m².

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 12 logements.

7 - LE VERNET

L’état actuel du site

D’une superficie d’environ 12800 m², le site constitue un espace interstitiel non construit très proche du centre bourg

Le site est entouré d’opérations d’habitat individuel ou intermédiaire récentes. Il est accessible à l’ouest depuis la rue du Léman et desservi à l’est depuis la rue de Charnage.

Le terrain constitué de prairies est relativement plat.

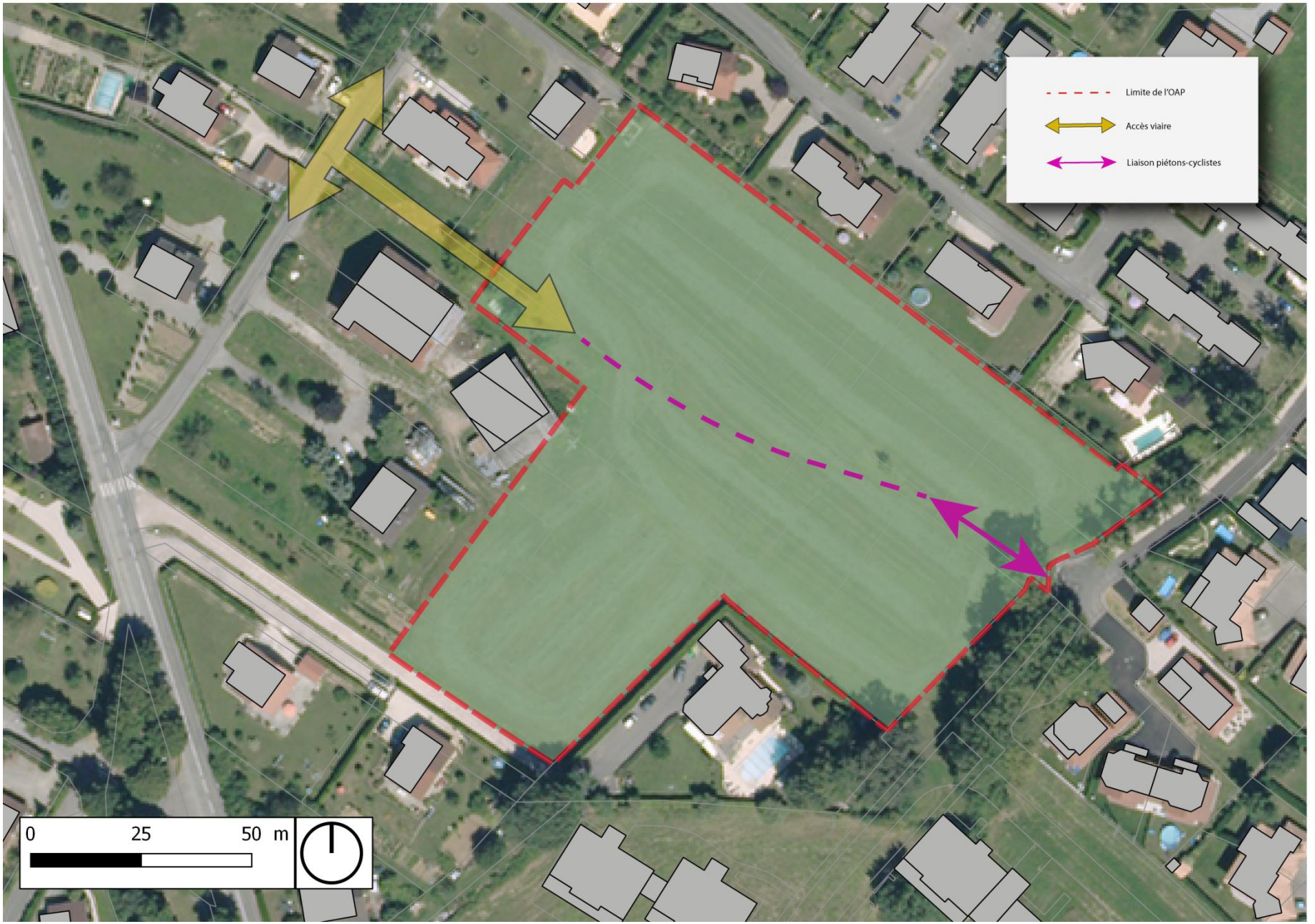


Schéma réglementaire

Les principes d’organisation et d’aménagement pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L’organisation viaire

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

La zone sera desservie par une voie en impasse à partir de la rue des Chênettes.

La nouvelle voie de circulation interne sera de type 30 et intégrera des places de stationnement pour les visiteurs. La largeur de la voirie sera réduite au maximum et le croisement des véhicules ne se fera pas sur la totalité du parcours par un aménagement en chicane des places de stationnement. Cette voie sera aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les déplacements piétons-cyclistes

L’aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation d’une liaison piétons-cyclistes permettant de relier le Chemin du Seillant à la rue des Chênettes et à la rue du Léman.

Les phases de réalisation

Il est possible d'envisager deux phases d'aménagement dès lors que les principes d’organisation viaire et de réalisation de la liaison piétons cyclistes sont respectés et que les modalités de financement des équipements propres à la zone sont définies.

Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…)

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,…) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 24 et 27 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale d'environ 12800 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 33 logements.

Un minimum d'un quart de la surface de plancher des programmes de logements devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.

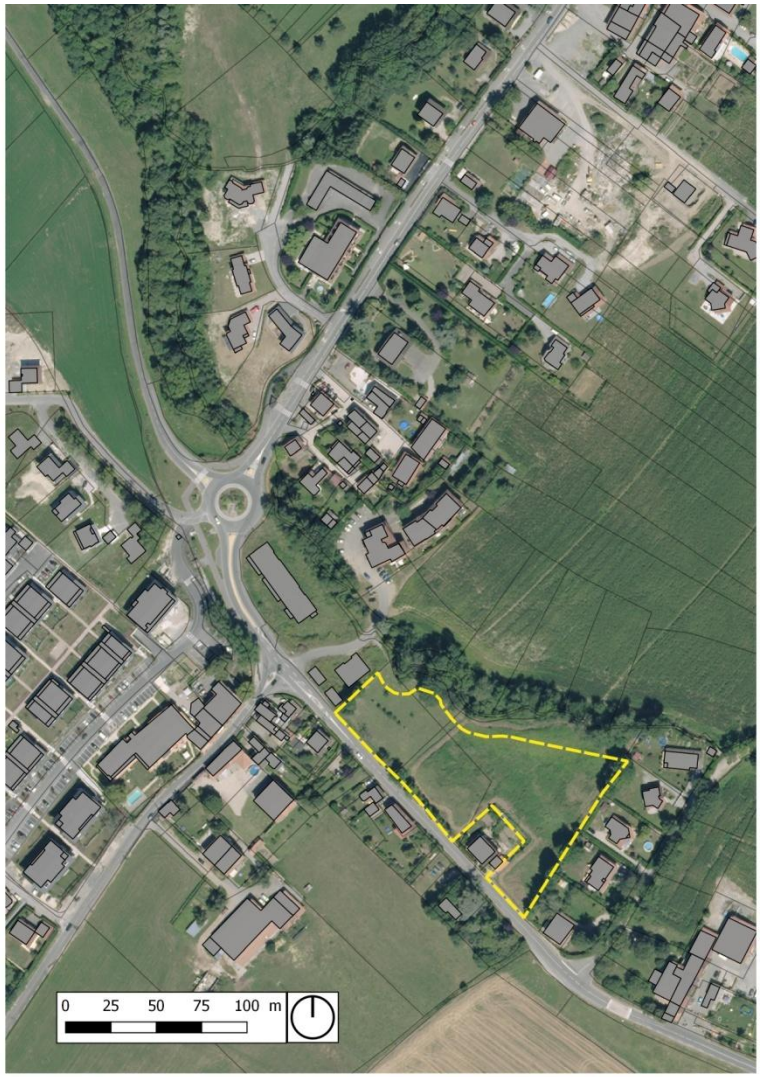
8 - VEREITRE

L’état actuel du site

D’une superficie d’environ 7900 m², le secteur est situé le long de la Route du Lac.

Il jouxte au Nord un ensemble immobilier réalisé récemment.

Le terrain constitué de prairies présente une forte déclivité dans le sens Ouest-Est en direction du ruisseau des Léchères.



Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'organisation viaire

La desserte de la zone sera assurée par un accès unique commun à l'opération de construction existante.

Les phases de réalisation

L'opération devra être réalisée d'un seul tenant sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

Les arbres tiges de verger en bon état sanitaire devront être préservés. Une diversité végétale devra être garantie dans la composition paysagère de cet ilot.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc…)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie.

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration,…) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne comprise entre 14 et 16 logements à l'hectare.

Cette zone représente une surface totale d'environ 7900 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 12 logements dont 2 logements sociaux à répartir en cas de réalisation par tranches.

PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU

Les zones IAU d'une superficie totale d'environ 8,5 hectares seront ouvertes à l'urbanisation de manière progressive :

- 2 hectares maximum durant la période des trois ans après approbation du PLU,
- 4 hectares maximum durant la période des 6 ans après approbation du PLU,
- 7 hectares maximum durant la période des 9 ans après approbation du PLU,
- le reliquat au-delà de l'échéance des 9 ans après approbation du PLU

Il n'est pas fixé d'échéance d'ouverture à l'urbanisation de la première tranche de l'opération du centre bourg.

En outre, l'urbanisation d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après commercialisation de plus de 75 % de la superficie de l'opération précédente.

Pour prendre en compte les possibles blocages fonciers, il n'est pas prévu de définir un ordre de priorité pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones.