

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ALLINGES

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

3.2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant la
modification n°2 du PLU d'Allinges en date
de ce jour :

Le

Le Président de Thonon Agglomération,
Jean NEURY

PROCEDURES

- Approuvé le 08/10/1999
- Révision n°1 approuvée le 11/01/2008
- Révision n°2 approuvée le 12/07/2016
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 21/09/2016

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Orientation d'aménagement et de programmation 1 – Noyer Neuf : ZA Genévrière	3
Orientation d'aménagement et de programmation 2 – Noyer Ancien : Noyer Nord.....	5
Orientation d'aménagement et de programmation 3 – Noyer Ancien : Route du Manoir.....	8
Orientation d'aménagement et de programmation 4 – La Chavanne : Sud groupe scolaire.....	11
Orientation d'aménagement et de programmation 5 – Chef-lieu : La Fortune Est.....	14
Orientation d'aménagement et de programmation 6- Chef lieu : Sous Le Presbytère	18
Orientation d'aménagement et de programmation 7- Mâcheron : Le Thillier	22
Orientation d'aménagement et de programmation 8- Mésinges : ZA Planbois	24

Préambule

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

La commune de ALLINGES est concernée par 8 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- OAP 1 - Noyer Neuf : ZA Genévrière
- OAP 2 - Noyer ancien : Noyer Nord
- OAP 3 - Noyer ancien : Route du Manoir
- OAP 4 - La Chavanne : Sud groupe scolaire
- OAP 5 - Chef-lieu : La Fortune Est.
- OAP 6 - Chef lieu : Sous Le Presbytère
- OAP 7 -Mâcheron : Le Thillier.
- OAP 8 - Mésinges : ZA Planbois

AVERTISSEMENT : Les schémas illustrent les principes exposés par secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation. Ils sont donnés à titre indicatif.

Orientation d'aménagement et de programmation 1 – Noyer Neuf : ZA Genévrière

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

L'Orientation d'aménagement et de programmation vise à traiter l'entrée d'ALLINGES par la RD233 à travers la qualification de la ZA de La Genévrière.

La dimension, la densité et les qualités du paysage environnant la ZA de la Genévrière sont des points d'appui aux principes d'aménagement à mettre œuvre pour une meilleure intégration paysagère.

Mise en valeur de l'environnement

Le schéma de principes de l'orientation d'aménagement et de programmation propose une trame bocagère à impulser, elle s'appuie sur les principes suivants :

- constituer des bandes plantées de 2 mètres de largeur au sol sur les limites séparatives et/ou entre les îlots bâtis ; elles s'orientent perpendiculairement à la RD333.
- maintenir la bande boisée située au nord de la zone d'activité dans son emprise et ses dimensions actuelles.
- maintenir le bosquet (porte végétale) en entrée Est. Il souligne le seuil d'urbanisation.

Les plantations à créer doivent être constituées d'essences locales : Pour les arbres, quelques exemples : chêne, frêne, érable champêtre, merisier, érable plane. Pour les arbustes, quelques exemples : noisetier, viorne orbier, aubépine, prunellier.

Les prescriptions réglementaires figurant au document graphique ou dans le règlement de la zone concernée rappellent les objectifs de gestion de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

Le ratio entre espaces bâtis et espaces libres relèvent de prescriptions réglementaires en termes d'emprise au sol et en termes de traitement des espaces verts et des plantations. Il convient d'affecter :

- 25% aux constructions et 20% aux voiries, parkings et cheminements divers.
- 55% aux plantations dont 15% minimum aux arbres de haut jet.

Les équipements à réaliser en préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.

Caractéristiques des voies et espaces publics

Il convient de desservir l'ensemble de la zone par un maillage de cheminements piétons :

- créer un cheminement piéton en direction du plateau de La Chavanne via le Chemin de Leyriat.

2°) HABITAT

Seul le logement de fonction est admis sur la ZA de la Genévrière.

3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Stationnement

Imposer des places de stationnement pour les vélos.

Créer des stationnements en petites poches séparées par des plantations : (rejoint le point « mise en valeur de l'environnement »).

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

OAP 1 : Noyer Neuf : ZA Genevrière



LEGENDE :

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Irame bocagère à conserver ou à créer

Orientation d'aménagement et de programmation 2 – Noyer Ancien : Noyer Nord

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit de densifier un espace interstitiel d'une surface approchée de 5500 m² en accroche sur le noyau traditionnel de Noyer, tout en respectant les hauteurs et les densités en place. L'îlot à urbaniser est entouré de la rue du Lavoir, de l'avenue de Thonon et de l'avenue de Lonnaz.

Mise en valeur de l'environnement

La poche de développement urbain est en appui sur du bâti de valeur patrimoniale c'est pourquoi :

- les futures constructions ne doivent pas masquer le bâti ancien : le cône de vue matérialisé sur le schéma de principes urbains de l'OA 2 doit être maintenu.
- la frange Sud du secteur est dédiée à la mise en place d'un espace vert collectif, dans l'angle entre l'avenue de Thonon et l'avenue de Lonnaz. 1800 m² soit environ 1/3 de la parcelle doit rester en espace vert. L'aménagement de cet espace vert ne doit pas masquer le débouché de l'avenue de Lonnaz sur la RD 12.
- les futures constructions doivent être implantées le long de la rue du Lavoir (dans le respect des règles de reculs) afin d'épaissir le noyau traditionnel de Noyer les hauteurs de constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres au faitage pour s'intégrer aux volumétries du bâti ancien.

Les équipements à réaliser en préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.

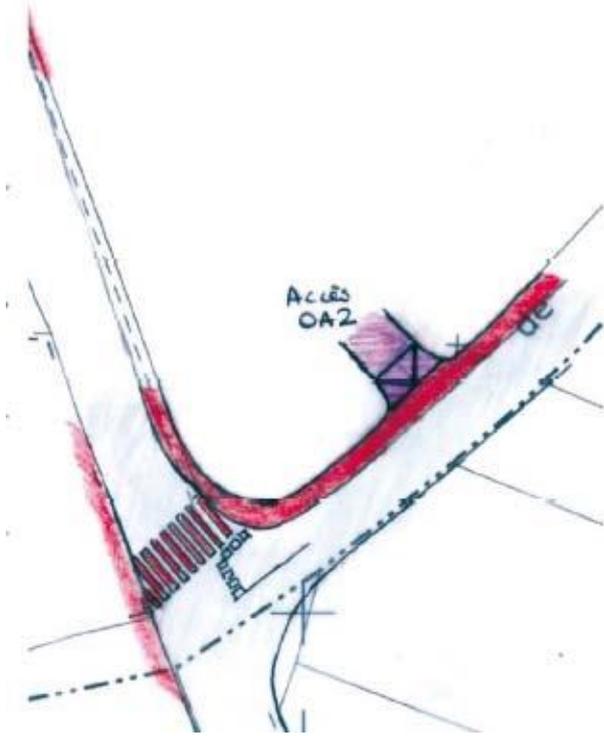
Caractéristiques des voies et espaces publics

L'accès au secteur est matérialisé par un faisceau d'accroche sur l'avenue de Lonnaz (matérialisé sur le schéma de principes à titre indicatif). Il permet de rejoindre facilement le réseau départemental par le carrefour existant avec la RD12. En tout état de cause, la desserte de l'îlot ne doit pas s'effectuer directement sur la RD12 (avenue de Thonon).

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

L'avenue de Lonnaz faisant partie du cheminement piéton en direction du centre scolaire, l'accès routier au secteur d'orientation d'aménagement et de programmation et de programmation doit être réalisé avec un trottoir traversant afin de donner la priorité aux piétons et à l'itinéraire scolaire actuel.

Cet aménagement de voirie doit être compatible avec le maintien des vues sur le village de Noyer ancien et s'inscrire dans un espace vert collectif.



Source : CITEC – Mars 2013

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et plantations, ne peut être inférieure à 60 % de la superficie du terrain.

2°) HABITAT

1- Diversité typologique des logements

Le secteur doit accueillir de l'habitat intermédiaire soit une densité proche de 30 logements à l'hectare. 17 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.

2 - Mixité sociale

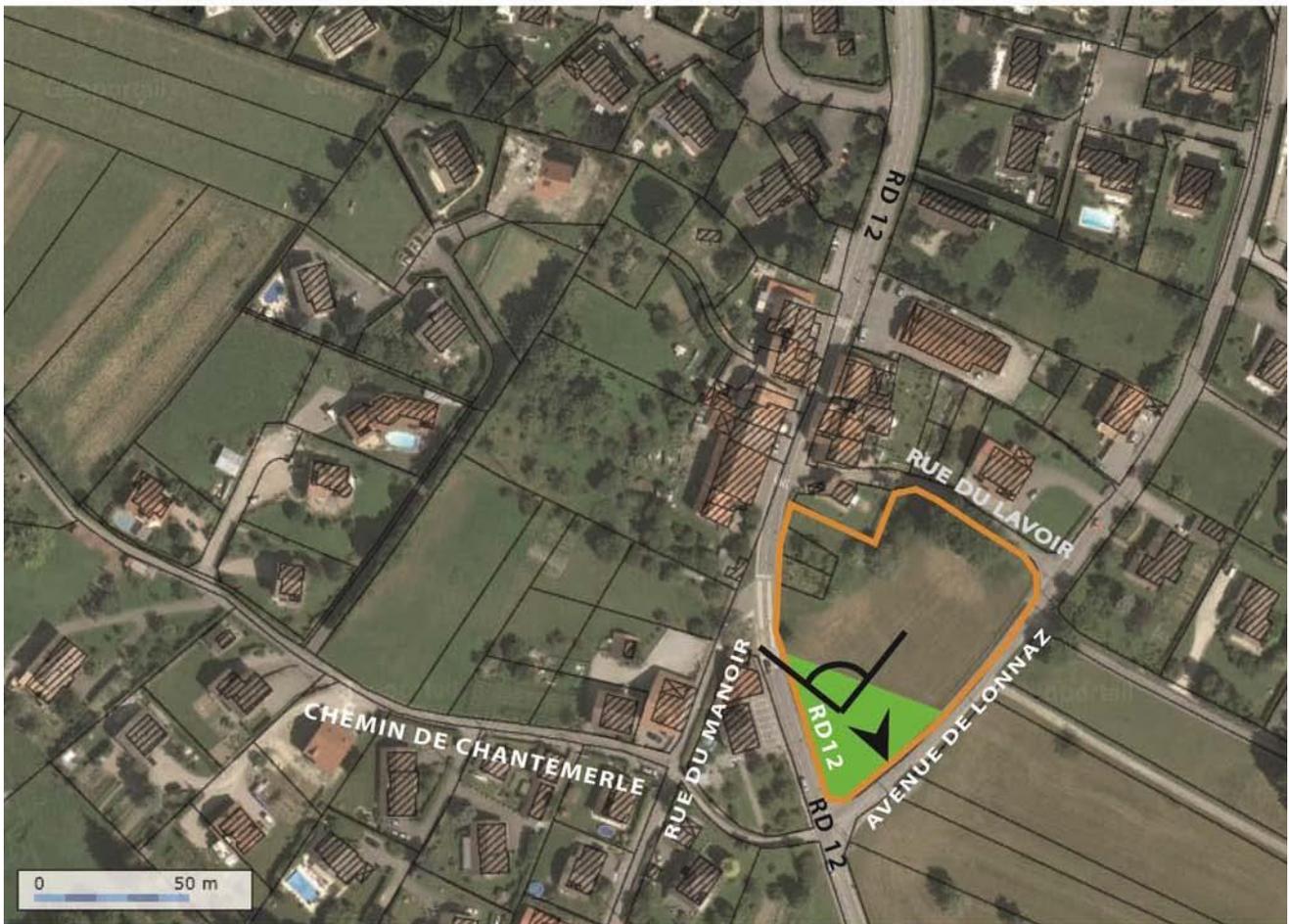
Pour impulser une certaine mixité sociale sur la zone à urbaniser, 35 % des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20 % en PLS maximum.

3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Pour éviter les surfaces enrobées trop importantes et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est demandé de créer des stationnements dont le matériau de revêtement est perméable.

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.



LEGENDE :

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Espace vert collectif à créer
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer
-  Point de vue sur le bâti ancien de Noyer à conserver

Orientation d'aménagement et de programmation 3 – Noyer Ancien : Route du Manoir

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

Le secteur de Noyer - Route du Manoir est un espace interstitiel d'une surface approchée de 6700m². L'orientation d'aménagement et de programmation vise à organiser le développement de ce secteur en veillant à l'intégration des futures constructions dans un quartier de maisons individuelles.

Mise en valeur de l'environnement

Il s'agit d'impulser la réalisation de logements de type intermédiaire dans un tissu urbain composé de maisons individuelles ; la densité actuelle est lâche.

L'objectif est :

- de tendre vers une densité moyenne soit 30 logements à l'hectare au travers d'une typologie maisons en bande, maisons jumelées, ...
- de conserver un ratio entre espaces bâtis et espaces libres permettant de mettre en place des espaces verts collectifs voire des jardins familiaux,
- de définir des hauteurs de constructions permettant une harmonisation des épannelages² avec l'existant.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m. Des ruptures dans le linéaire de façades est obligatoire, en tout état de cause le linéaire de façades ne doit pas dépasser 30 mètres.

Les équipements à réaliser en préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.

Caractéristiques des voies et espaces publics

Afin d'éviter le transit dans des quartiers de logements et de connecter le nouveau trafic le plus directement possible au réseau départemental, il convient de réaliser un nouvel axe desservant directement le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation à partir de l'actuel carrefour entre la RD 12 et la rue du Manoir (au niveau du pèse lait).

D'autre part, il est convenu de garder comme connexions prioritaires pour les piétons et les vélos le chemin de Chantemerle, la rue du Lavoir et la rue du Manoir de façon à favoriser l'accès vers le groupe scolaire et les commerces.

L'accès au secteur d'orientation d'aménagement et de programmation nécessite un réaménagement complet du carrefour entre la RD 12 et la rue du Manoir (au niveau du pèse lait). L'insertion d'un nouvel axe sur le carrefour nécessite une légère déviation de la rue du Manoir pour former un carrefour en T et assurer une bonne visibilité.

² En urbanisme, l'épannelage est la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

Il convient de :

- Conserver l'actuelle perte de priorité (STOP) par rapport à la RD 12,
- Exploiter le carrefour entre la rue du Manoir et le nouvel accès au secteur d'orientation d'aménagement et de programmation avec une priorité à droite sans passages piétons, comme recommandé pour les zones 30.

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



Source : CITEC – Mars 2013

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et plantations, ne peut être inférieure à 60 % de la superficie du terrain.

2°) HABITAT

1- Diversité typologique des logements

Le secteur doit accueillir de l'habitat intermédiaire soit une densité proche de 30 logements à l'hectare à l'exception de la bande le long de la route du Manoir. Sur ce secteur représentant une épaisseur urbaine d'une superficie approchée de 3300m², l'implantation de maisons individuelles soit une densité de 12 logements à l'hectare est privilégiée.

2 -Mixité sociale :

Pour impulser une certaine mixité sociale sur la zone à urbaniser, 35 % des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20 % en PLS maximum.

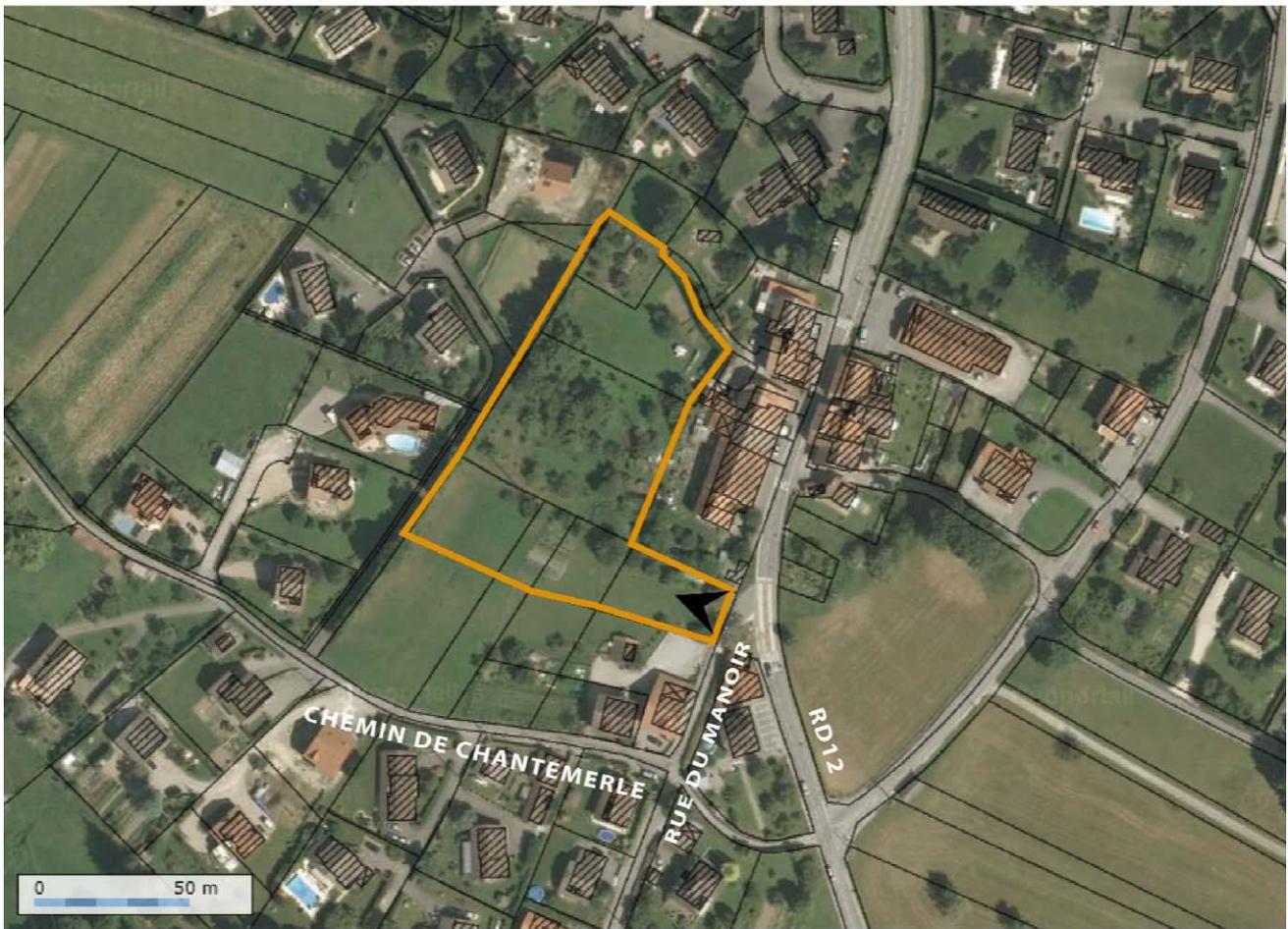
3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Pour éviter les surfaces enrobées trop importantes et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est demandé de créer des stationnements dont le matériau de revêtement est perméable.

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

OAP 3 : Noyer Ancien / Route du Manoir



LEGENDE :

-  Périètre de l'Oriention d'Aménagement et de Programmation
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer

Orientation d'aménagement et de programmation 4 – La Chavanne : Sud groupe scolaire

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

Le secteur de La Chavanne, à proximité immédiate du groupe scolaire, est un espace interstitiel d'une surface approchée de 1 hectare. L'orientation d'aménagement et de programmation vise à organiser le développement de ce secteur débouchant sur la route du stade et l'avenue de Lonnaz.

Mise en valeur de l'environnement

Il s'agit d'organiser un développement urbain sur du parcellaire en bande enclavé dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

L'objectif est :

- de tendre vers une densité moyenne soit 30 logements à l'hectare au travers d'une typologie maisons en bande, maisons jumelées, ...
- de conserver un ratio entre espaces bâtis et espaces libres permettant de mettre en place des espaces verts collectifs.

Les hauteurs des constructions nouvelles doivent permettre une harmonisation des épannelages⁴ avec l'existant.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 m. Des ruptures dans le linéaire de façades est obligatoire, en tout état de cause le linéaire de façades ne doit pas dépasser 30 mètres.

Les équipements à réaliser en préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.

Caractéristiques des voies et espaces publics

Pour mettre en lien la zone à urbaniser avec les différents espaces collectifs publics du plateau de la Chavanne (école et espaces de loisirs) et les autres lieux de vie, une voie transversale unique et mixte doit être créée ; elle sera en impasse et ne permettra pas aux automobilistes de déboucher sur l'avenue de Lonnaz. Cette voie doit permettre la jonction piétonne et cycle entre la route du Stade et l'avenue de Lonnaz. Les faisceaux d'accroches sur la voirie communale sont donnés à titre indicatif ; ils figurent au schéma de principes urbains.

Les intersections avec la voirie communale ainsi que les cheminements piétons doivent être sécurisés.

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

⁴ En urbanisme, l'épannelage est la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et plantations, ne peut être inférieure à 60 % de la superficie du terrain.

2°) HABITAT

1 - Diversité typologique des logements

Le secteur doit accueillir de l'habitat intermédiaire soit une densité proche de 30 logements à l'hectare. 30 logements sont donc potentiellement réalisables sur ce secteur.

2 - Mixité sociale

Pour impulser une certaine mixité sociale sur la zone à urbaniser, 35 % des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20 % en PLS maximum.

3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Pour éviter les surfaces enrobées trop importantes et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est demandé de créer des stationnements dont le matériau de revêtement est perméable.

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

⁵ Source : PLH de la Communauté de Communes des Collines du Léman



LEGENDE :

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer

Orientation d'aménagement et de programmation 5 – Chef-lieu : La Fortune Est

1°) AMÉNAGEMENT :

Rappel, concernant l'ouverture à l'urbanisation

« L'opération doit porter sur l'ensemble du secteur ou sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent et ne pas enclaver le reste du secteur. Les équipements internes à la zone et nécessaires en vertu des articles 3 et 4 devront être inclus dans l'aménagement d'ensemble du secteur concerné. ».

L'organisation de cette zone vise à mettre en place un aménagement d'ensemble présentant les caractères suivants :

- Garantir que les équipements publics seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Créer les accroches à la voirie principale et la desserte du secteur.
- Ne pas créer d'enclaves inconstructibles ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou à urbaniser limitrophe.
- Être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Secteur à aménager

Sur la frange Ouest du Chef lieu, un espace interstitiel d'une surface approchée de 28 700m² est identifié comme porteur de densification. Il s'agit d'un secteur de replat, enclavé et inscrit dans un ensemble urbain à vocation d'habitat de type pavillonnaire. L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil nécessaire pour permettre le développement de ce secteur stratégique.

Mise en valeur de l'environnement

L'intégration paysagère des logements est imposée : des espaces plantés, composés d'arbres de haute tige et de haies vives doivent être constitués en limite séparatives sur une épaisseur minimale de 5 mètres.

Des hauteurs maximales au faitage par rapport au terrain naturel sont fixées :

- 9 mètres pour l'habitat individuel (**groupé ou en bande**) et intermédiaire,
- 12 mètres pour l'habitat collectif.

Les équipements à réaliser

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale. La régulation des débits d'eaux pluviales peut être assurée par la mise en place d'une noue ou de tranchée d'infiltration dans la partie basse du secteur. Un bassin de rétention peut également être envisagé dans l'angle Sud-Est. Volume de rétention envisagé de 340m³, débit de fuite de 17L/s.

Caractéristiques des voies et espaces publics

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

Des placettes internes permettent de structurer l'organisation de l'îlot et marquent des espaces de transition entre les poches d'urbanisation. Ces placettes ont un usage mixte (stationnement, aire de jeux pour enfants) ; elles visent à donner de la qualité urbaine aux espaces communs.

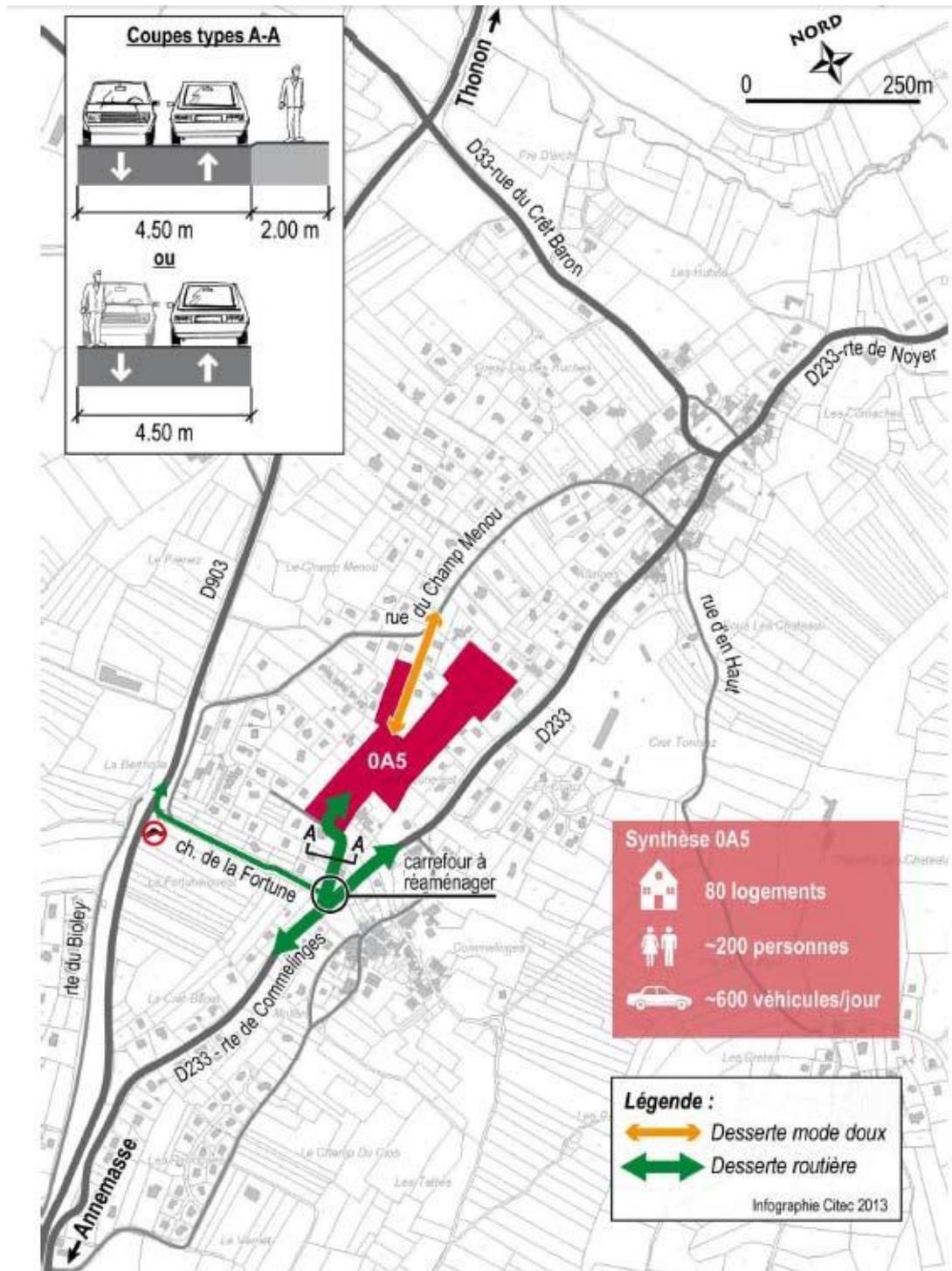
Une voie piétonne dessert l'ensemble de l'îlot entre le chemin du Voua et la rue du Champ Menou via la parcelle 216. Cette voie doit offrir, aux modes de déplacements doux, une connexion directe vers le centre du village.

Accessibilité

L'accès à la zone à urbaniser (accès routier unique permettant les entrées et sorties) doit être réalisé sur le chemin du Voua.

Le chemin du Voua doit être réaménagé. La section nécessaire au chemin réaménagé est de 6,50 mètres (4,50m pour la chaussée et 2,0m pour le trottoir franchissable). Ce gabarit type peut, au besoin, être réduit ponctuellement (voir figure ci-dessous).

L'aménagement du carrefour entre le chemin du Voua, le Chemin de la Fortune et la RD 233 fait l'objet d'un emplacement réservé.



Source : CITEC – mars 2013

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

Le ratio entre espaces bâtis et espaces libres sera unique pour l'ensemble du tènement de l'OAP n°5 : la proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants ne pourra être inférieure à 50%.

2°) HABITAT

1- Diversité typologique des logements

La densité moyenne de logement à l'hectare qui prévoit de tendre vers 39 logements à l'hectare pourra être augmentée, en mixant des typologies différentes et des densités différentes au travers de programmes de logements collectifs et individuels groupés, afin de permettre l'implantation d'environ 130 logements sur le tènement

2 -Mixité sociale :

Pour impulser une certaine mixité sociale sur la zone à urbaniser, 50 % des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20 % en PLS maximum.

3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Pour éviter les surfaces enrobées trop importantes et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est demandé de créer des stationnements dont le matériau de revêtement est perméable.

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

4°) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'axe des voies.

OAP 5 : Chef-Lieu / Fortune Est



LEGENDE :

-  Poche 1 : dédiée à l'habitat collectif (R+1+combles)
-  Poche 2 : dédiée à l'habitat individuel groupé (R+1)
-  Liaison piétonne à créer
-  Placettes internes permettant de structurer l'îlot
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer
-  Trame bocagère à créer

Orientation d'aménagement et de programmation 6 - Chef-lieu : Sous Le Presbytère

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

La commune souhaite renforcer et densifier l'armature urbaine du chef-lieu en aménageant sa frange Nord Est. Cette extension de l'urbanisation d'une surface approchée de 16'500 m² se situe en continuité du chef-lieu de ALLINGES. Un bâtiment de valeur patrimoniale, appartient à l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation. Son assiette foncière est de 1'100m².

Situé au cœur de village, le secteur est propice à une densité urbaine forte (type logements collectifs). Le nombre de logements à créer est estimé à 50.

Mise en valeur de l'environnement

La proximité du cœur du village soutient la volonté d'impulser un quartier d'habitat nouveau où les caractères ruraux des noyaux traditionnels pourront être interprétés.

Une attention particulière est portée au maintien des éléments paysagers structurants.

Les hauteurs des constructions nouvelles doivent permettre une harmonisation des épannelages⁷ avec l'existant.

Les hauteurs

Hauteur maximum des constructions :

- 9 mètres pour l'habitat intermédiaire.
- 12 mètres pour l'habitat collectif. Les hauteurs maximales au faîtage se

mesurent par rapport au terrain naturel.

Les éléments paysagers à préserver : conserver une trame verte en cohérence avec l'existant : vergers de plein-vent⁸ et alignement boisé le long du chemin des Clavets.

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° sur le document graphique réglementaire n'est pas autorisée. Ces végétaux composent le paysage urbain. S'ils doivent être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils doivent être remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

La suppression du verger de plein vent existant est admise dans la mesure où des arbres fruitiers sont replantés et dans la mesure où ces nouvelles plantations respectent les principes d'aménagement suivants :

- Pour les opérations de plus de 6 logements, 20 % de l'assiette foncière, objet du projet de construction, doivent :
 - être des espaces communs équipés (cheminements piétons, jardins publics ou aires de jeux),
 - être raccordés et ouverts à la vie du quartier,

⁷ En urbanisme, l'épannelage est la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

⁸ Le pré-verger (aussi appelé «verger haute-tige», «verger de plein vent» ou «écoverger») est un type de verger associant l'arbre fruitier de haute tige à la prairie. C'est une forme d'agroforesterie. L'arbre fruitier (pommier, prunier, poirier, cerisier, pêcher, châtaignier, noyer, olivier,...) y est implanté en alignements assez réguliers.

- être plantés d'arbres fruitiers à raison d'un sujet par tranche de 100m² de terrain non construit.
- Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les plantations de haies vives en limites séparatives ne sont pas obligatoires ; elles seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes si possible à floraison. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques. Il convient de se référer au cahier de recommandations paysagères joint en annexe du règlement.

Préservation du bâti patrimonial

Faire une étude préalable pour mettre en évidence les éléments architecturaux caractéristiques du bâti existant et déterminer finement les possibilités d'évolution du bâti patrimonial.

En tout état de cause, le bâti patrimonial doit être réinvesti dans son enveloppe, les hauteurs actuelles doivent être maintenues.

Interprétation du village rue - orientation des faitages

Pour créer une seconde ligne urbaine au village-rue du chef lieu, les faitages doivent être parallèles à la RD233 (se reporter au schéma qui accompagne la présente notice).

Des perspectives sur le lac depuis la RD 233 doivent être maintenues.

Les équipements à réaliser en préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.

Caractéristiques des voies et espaces publics

L'accès (entrée et sortie) ainsi que la desserte de la zone à urbaniser doit se faire exclusivement depuis la RD 333 via la desserte du lotissement situé au lieu dit le Pré d'Archy puis par le chemin rural des Clavets, conformément au schéma qui accompagne la présente notice.

La partie amont du chemin rural des Clavets qui débouche sur la RD233 est exclusivement réservée aux déplacements piétons et cycles.

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

- Sur la poche dédiée aux logements collectifs : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, ne peut être inférieure à 50 % de la superficie du terrain.
- Sur la poche dédiée aux logements intermédiaires : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, ne peut être inférieure à 60 % de la superficie du terrain.

2°) HABITAT

1 - Diversité typologique des logements

Les typologies urbaines à mettre en place sont collectives (sous l'église) et intermédiaires (dans le prolongement de la ferme).

2 -Mixité sociale :

Pour impulser une certaine mixité sociale sur la zone à urbaniser, 35 % des logements de chaque programme à réaliser doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI minimum, 20 % en PLS maximum.

3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Stationnement

Il convient de profiter de la topographie du terrain pour réaliser une partie du stationnement en souterrain.

Pour éviter les surfaces enrobées trop importantes et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est demandé de créer des stationnements dont le matériau de revêtement est perméable.

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.



LEGENDE :

-  Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation
-  Faisceaux d’accroche des voies à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Trame bocagère à maintenir ou à créer
-  Points de vues sur le lac à conserver
-  Orientation des faitages
-  Bâti de valeur patrimoniale

Orientation d'aménagement et de programmation 7 – Mâcheron : Le Thillier

1°) AMÉNAGEMENT :

Secteur à aménager

La commune souhaite permettre une extension de l'urbanisation du hameau de Mâcheron. Situé entre un éperon boisé et l'ancienne fruitière, le secteur est propice à l'accueil de logements de type collectifs. Le nombre de logements à créer est estimé à 13.

Mise en valeur de l'environnement

En appui sur l'éperon rocheux, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faitage pour l'habitat collectif.

Les équipements à réaliser en préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Gestion des eaux de pluie :

Compenser l'imperméabilisation par la mise en place de dispositifs de rétention/infiltration en conformité avec la réglementation communale.

Caractéristiques des voies et espaces publics

L'accès au secteur est matérialisé par un faisceau d'accroche sur le chemin des Etangs. En tout état de cause, la desserte de l'îlot ne doit pas s'effectuer directement sur la RD12.

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

Définition d'un ratio entre espaces bâtis et espaces libres

Pour les logements collectifs : La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, ne peut être inférieure à 50 % de la superficie du terrain.

2°) HABITAT

1 - Diversité typologique des logements

La zone à urbaniser est située en extension d'un centre dense anciennement constitué ; elle est dédiée à la création de logements collectifs (densité voisine de 66 logements à l'hectare).

2 - Mixité sociale :

Pour impulser une certaine mixité sociale sur le hameau, 100% des logements construits doivent être des logements aidés et respecter la répartition suivante des modes de financement : 30% en PLAI, 20 % en PLS maximum.

3°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Pour éviter les surfaces enrobées trop importantes et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est demandé de créer des stationnements dont le matériau de revêtement est perméable.

Aménagements à prévoir

Lors de la réalisation de cheminements piétons, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.



LEGENDE :

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement
-  Faisceaux d'accroche des voies à créer

Orientation d'aménagement et de programmation 8 – Mésinges : ZA Planbois

Rappel,

Le secteur de Mésinges fait l'objet d'un projet d'aménagement porté par la communauté de communes. Le scénario retenu à la date d'approbation du PLU de ALLINGES est introduit au dossier PLU ; seule une partie est réglementairement réalisable (la partie contenue entre la voie ferrée et la voie de contournement). L'extension au-delà de la voie de contournement passera obligatoirement par une évolution du document d'urbanisme communal.

En l'absence des réseaux (article 4 de la zone UX), tout permis de construire sera refusé.

1°) AMÉNAGEMENT :

ZAE PLANBOIS EST (Allinges)

► Scénario retenu :

- 1 Une entrée de zone à repenser plus au Sud avec l'aménagement d'un carrefour giratoire permettant l'accès aux secteurs Nord et Sud
- 2 Une voie de desserte interne requalifiée, en double sens, sur son tracé et emprise actuels
- 3 Une voie d'accès au secteur Nord à aménager sur des emprises aujourd'hui privées et avec une topographie contraignante
- 4 Un secteur Sud desservi par une voie en impasse depuis l'infrastructure de contournement



SOBERCO ENVIRONNEMENT

- Bâtiments d'activités
- Parcelles
- Espace planté

Organisation générale du site



En complément du règlement de la zone UX, un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères s'impose à tout projet d'aménagement de la ZAE de Planbois. Ce cahier figure en annexe du règlement du PLU.

2°) TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Aménagements à prévoir

Le tracé de la voie traversant la ZAE de Planbois est donné à titre indicatif, point 1 du scénario retenu.

Le projet concernant la suppression des passages à niveau n°67 et n°68 de la ligne Annemasse-Thonon sur la commune d'Allinges (74) est en cours de réalisation (printemps 2014). Son tracé s'imposera à tout projet d'aménagement de la ZAE de Planbois.