

RÉVISION DU P.L.U. DE PASSY

3 - OAP

Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

Dossier certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération du 2 mars 2023, approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Passy.

Le Maire,



Sommaire

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.
2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U (indiquées)

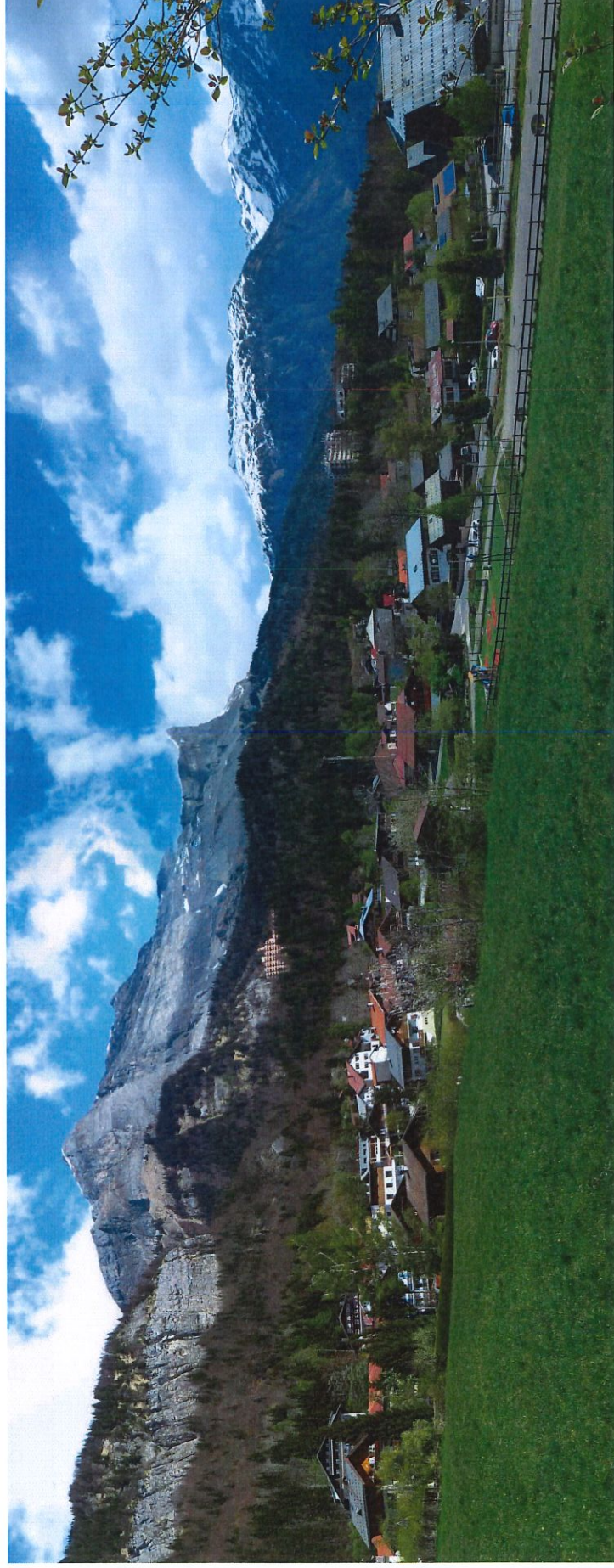
	Secteur d'application
1 zone Ub - secteur de « Chedde Centre »	Périmètres identifiés au document graphique

1. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU (indiquées)

	Secteur d'application
1 zone 1AUd - secteur du « Vernay »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUd - secteur de « Champlan Ouest »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUd - secteur du « Chef-Lieu »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUd - secteur du « Chef-Lieu Est »	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUb - secteur du « Plateau d'Assy Est»	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUb - secteur du « Plateau d'Assy Ouest»	Périmètres identifiés au document graphique
1 zone 1AUx - secteur de la « ZAE des Egratz »	Périmètres identifiés au document graphique

4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques applicables à toutes les zones U et AU

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

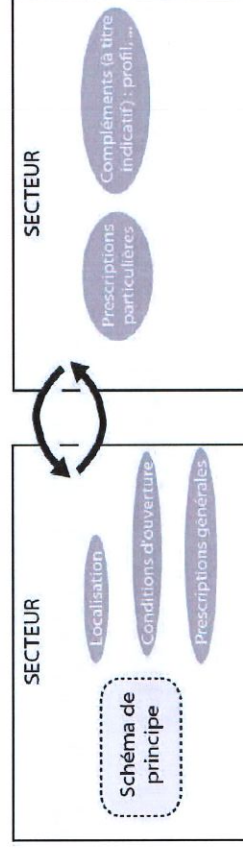


1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de PASSY 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 projet communal se compose de 8 OAP « sectorielles » qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- 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.
- 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 capacités des équipements



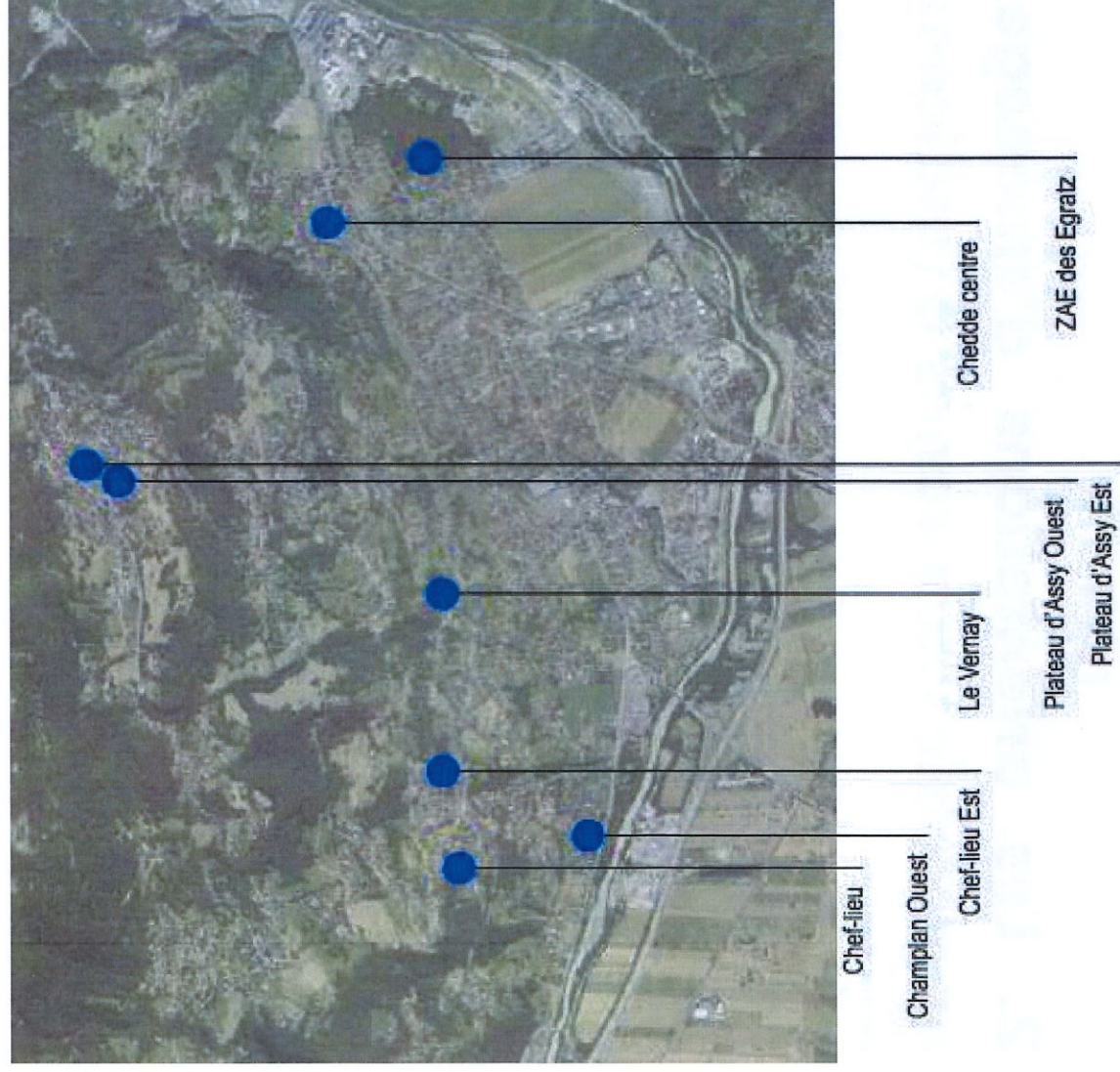
Principe de lecture des OAP

Rappel : les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique), excepté disposition spécifique prévue au règlement écrit.



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

Localisation des OAP



ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

SITUATION



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : 3,8 hectares environ

ENJEUX



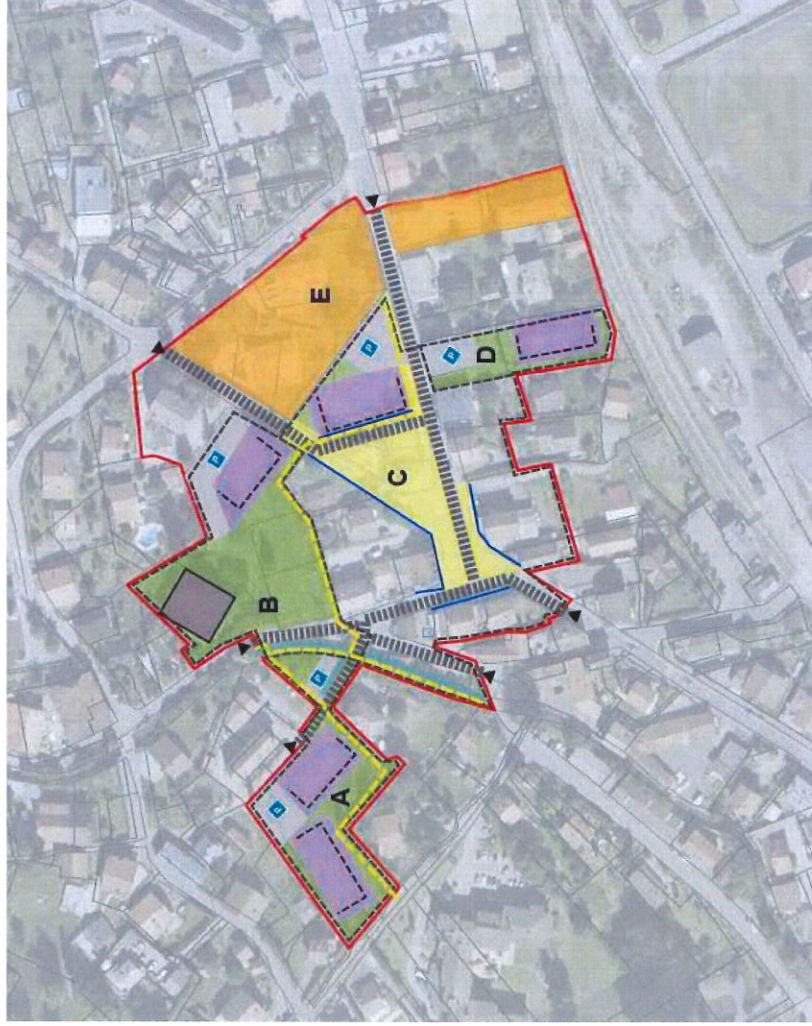
L'OAP de Chedde centre comprend des habitations existantes à préserver au titre de leurs qualités architecturales ou de leur volume. Par ailleurs, quelques bâtiments feront l'objet d'un renouvellement urbain. Le site est donc complexe en ce qu'il est constitué de bâti et d'espaces libres, de voirie existantes, d'habitat et de commerces.

Enjeux : recréer un espace central articulé autour d'espaces publics de qualité pour rendre une cohérence au quartier et soutenir le tissu économique local par des aménagements adaptés.

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 3,8 ha dont 2,8 ha dédiés aux logements)

 Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 5 tranches fonctionnelles sans ordre de priorité ou par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ **85 logements** (+/-10%) et 12 logements existants

Pour une densité de l'ordre de **35 logt/ha**

Avec **40 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Des voies principales existantes ou à créer desserviront la zone

 Accès réglementés comme figurés sur le document graphique.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

 Des espaces verts seront préservés et aménagés en lien avec chaque opération afin de préserver une continuité verte à l'échelle de l'opération.

 Un espace public sera aménagé pour redonner de la qualité à la place centrale.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Bâtiment existant à préserver et mettre en valeur

 Secteur d'habitat type collectif

 Secteur d'équipements publics

 Implantation du bâti à titre indicatif

 Linéaires commerciaux à maintenir

ZONE Ub / Secteur de Chedde Centre

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Les haies monospécifiques (tuya) pourraient être diversifiées pour la diversification et la préservation de la biodiversité.
- Renouée du japon (invasive) : éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau (l'Ugine) : maintien des talus de berge naturelles et ripisylve boisée à préserver.
- Parcs et jardins à conserver comme espaces de nature en ville. Eviter l'imperméabilisation des sols, conserver la perméabilité.

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

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

SITUATION



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : 0,8 ha environ



ENJEUX



L'OAP du Vernay se situe sur un terrain relativement pentu bordé d'arbres sur son pourtour. Un bâtiment est encore existant sur le site, les autres ayant été démolis. Un arrêt de bus ainsi qu'une sculpture sont implantés également sur le site.

Enjeux : gérer la question de l'accès, intégrer le projet dans la pente, préserver la sculpture et l'arrêt de bus. Il s'agira de développer un projet aux densités adaptées au regard de la proximité du Chef-Lieu et de l'arrêt de bus présent sur le site. L'insertion architecturale de qualité sera adaptée aux formes urbaines du secteur.

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : environ 0,8 ha environ

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

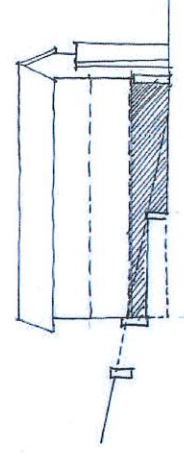
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. L'aménagement d'un accès sécurisé ainsi que l'élargissement de la voirie existante constituent des conditions impératives pour permettre l'urbanisation du tènement

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.



Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 30 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de 38 logt/ha

Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Des voies principales existantes ou à créer desserviront la zone



Accès réglementés comme figurés sur le document graphique.



Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.



Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés



Une aire de bus existante sera maintenue.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public



Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Secteur d'habitat type collectif



Implantation du bâti à titre indicatif

ZONE 1AUd / Secteur du Vernay

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Buddléia de david (invasive) : éviter les sols à nu et terrains remaniés favorables à son expansion.
- Cotonneaster à arracher, perte de biodiversité en raison de son caractère monospécifique.
- Zone de dépôt sauvage à nettoyer.

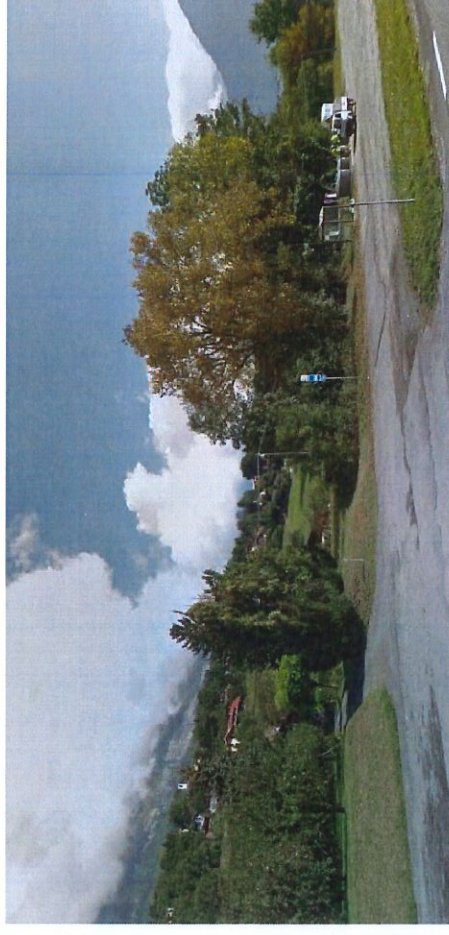
ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

SITUATION



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
 Superficie : environ 1,3 ha dont 1 ha constructibles

ENJEUX



L'OAP Champlan Ouest se situe dans la continuité immédiate d'un secteur résidentiel pavillonnaire. Son périmètre dialogue en partie avec l'Avenue de Saint-Martin.

Enjeux : maîtriser la densité tout en préservant le tissu urbain existant. Créer un espace vert tampon qui rende au quartier une cohérence d'ensemble. Il s'agira de privilégier un accès sécurisé et unique pour le tènement.

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 1,3 ha dont 1 ha constructible)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

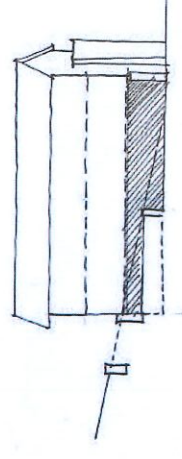
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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



Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 16 logements (+/-10%) et 6 logements déjà autorisés
 Pour une densité de l'ordre de **16 logt/ha**
 Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Une voie principale desservira la zone depuis l'Avenue de Saint-Martin et une plateforme de retournement sera aménagée à son terme.

 Accès unique comme figuré sur le document graphique.

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations.

 La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur d'habitat type individuel

 Secteur d'habitat type collectif horizontal

 Habitat de type individuel ayant obtenu une autorisation d'urbanisme

 Implantation du bâti à titre indicatif

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, le long de l'Avenue de Saint Martin

 Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération.

 Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

 Un filtre paysager et arboré sera maintenu à proximité de l'Avenue de Saint Martin.

ZONE 1AUd / Secteur de Champlan Ouest

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pommiers) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Haies en aval plurispécifiques : essences locales à préserver

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

SITUATION



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Superficie : environ 0,6 ha dont 0,4 ha constructibles

ENJEUX



L'OAP du Chef-Lieu est caractérisé par une forte pente qui implique un traitement architectural soigné visant l'intégration du projet dans le site. Le quartier accueille une densité faible quoique variée.



Épannelage le long de la RD 43 autour de l'OAP

Enjeux : Proposer une desserte et un phasage rendant possible l'opération.
Maîtriser la densité tout en intégrant les futures habitations dans la pente.
Rendre la densité acceptable via un maintien d'espaces de respiration verts.

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,6 ha dont 0,4 ha constructibles)

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 des secteurs 1AUd

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.

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 12 logements (+/- 10%)

Pour une densité de l'ordre de 30 logt/ha

Avec 35 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Des voies principales desserviront les différentes tranches opérationnelles.

 Accès réglementés comme figurés sur le document graphique. Aucun entrée ou sortie ne peut être effectuée via la Route du Plateau d'Assy

 Des aires de stationnement seront réalisées en lien avec les différentes opérations telles que figurées sur le plan graphique.

 La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat type collectif horizontal
-  Secteur d'habitat type intermédiaire (groupé ou jumelé)
-  Implantation du bâti à titre indicatif
-  Rucher pédagogique existant à maintenir

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

 Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration et de limiter l'impact des constructions dans le paysage tout en garantissant un cadre de vie qualitatif aux résidents.

 Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pommiers et prunier) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Haies en amont plurispécifiques : essences locales à préserver

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

SITUATION



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,7 ha)

ENJEUX



L'OAP du chef-lieu Est se situe sur un terrain relativement pentu bordé d'arbres sur son pourtour. Il est à proximité immédiate de l'école existante et implantée au Sud.

Enjeux : gérer la question de l'accès, intégrer le projet dans la pente, permettre une densification à proximité des services et équipements existants.. L'insertion architecturale de qualité sera adaptée aux formes urbaines du secteur.

ZONE 1AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

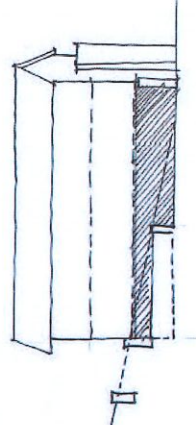
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. L'aménagement d'un accès sécurisé ainsi que l'élargissement de la voirie existante constituent des conditions impératives pour permettre l'urbanisation du tènement

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.



Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 35 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **50 logt/ha**

Avec **35 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1Aud / Secteur du Chef-Lieu Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  Une voie de desserte sera réalisée à partir de celle existante
-  La voie existante sera maintenue
-  Accès règlementé comme figuré sur le document graphique.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat type collectif horizontal

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public.
-  Des espaces verts devront être aménagés, en particulier au aux abords de l'opération.
-  Arbres à maintenir au maximum pour préserver une continuité verte et favoriser l'intégration du projet dans le site.

ZONE 1 AUd / Secteur du Chef-Lieu Est

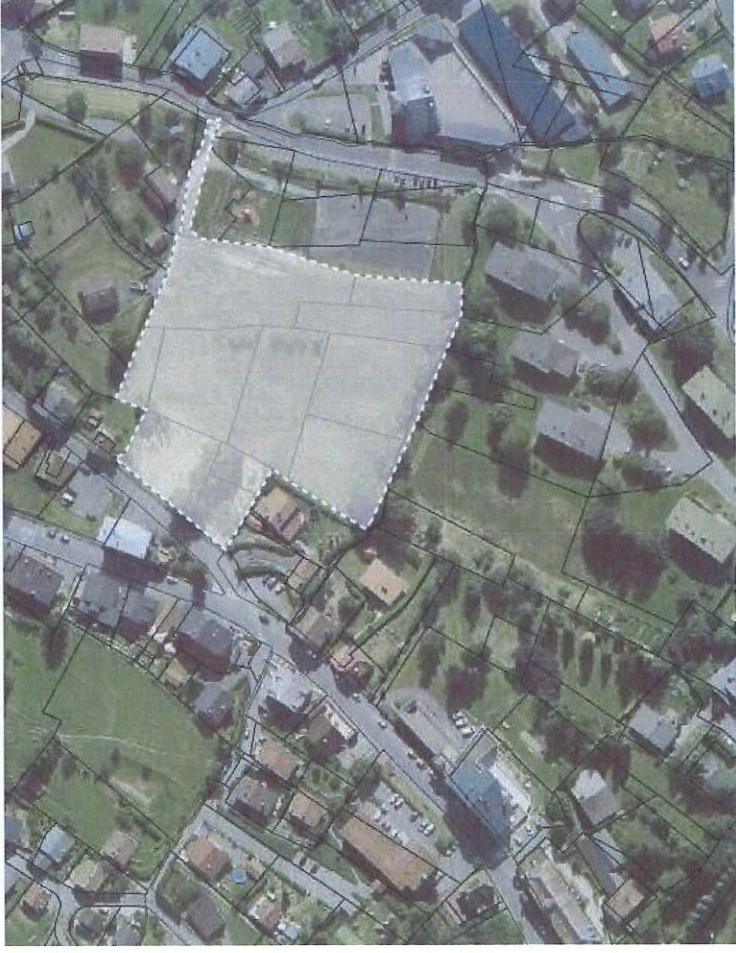
RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pommiers et pruniers) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Alignement d'arbres (frênes) sur un axe Nord Sud à préserver
- Balsamine de l'Himalaya (invasive) : à arracher + éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau : maintien des talus de berge naturel et ripisylve boisée en partie aval du secteur.

ZONE 1Aub - Plateau d'Assy Est

SITUATION



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 1 ha)

ENJEUX



L'OAP du Plateau d'Assy Est est un enjeu de développement (habitat et équipements) au regard de sa position dans le plateau, à proximité des équipements, commerces et services. Ses accès sont déjà existants et permettent une desserte au Nord par la Rue de la Charbonnière et au Sud par la Rue des Clairs.

Enjeux : proposer une densité relative à la situation tout en favorisant une intégration dans le cadre paysager et urbain environnant. Maintenir des ouvertures visuelles au sein de l'opération. Développer des équipements sportifs pour pallier le manque avérée au niveau du plateau d'Assy et offrir une complémentarité avec les terrains existants à proximité

ZONE 1Aub - Plateau d'Assy Est

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
(environ 1 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

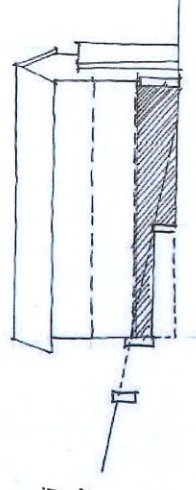
Ouverture au coup par coup possible

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle 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.



Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 20 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **25 logt/ha** (sur la partie dédiée à l'habitat)

Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1Aub - Plateau d'Assy Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

-  Une voie principale desservira la zone depuis la voie existante à partir de la Rue des Clairs
-  Accès réglementés comme figurés sur le document graphique.
-  Des aires de stationnement souterraines seront réalisées préférentiellement en sous-sol et en lien avec les différentes opérations.
-  La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

-  Secteur d'habitat type collectif horizontal
-  Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif, à usage sportif et de loisirs (type pump track)

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) sera mutualisée en limite de la Rue des Clairs
-  Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration d'usage collectif.
-  Un filtre paysager et arboré devra être aménagé en lisière de zone AU - tel que représenté au plan graphique - afin de conserver une zone tampon avec les habitations existantes voisines.

ZONE 1Aub - Plateau d'Assy Est

RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Vergers (pruniers) : les préserver au maximum pour la valeur patrimoniale et pour l'intérêt faunistique qu'ils représentent (oiseaux, petits mammifères terrestres, insectes, etc..)
- Balsamine de l'Himalaya (invasive) : à arracher + éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau : maintien des talus de berge naturel et ripisylve boisée au Sud du secteur.

ZONE 1Aub / Plateau d'Assy Ouest

SITUATION



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)



ENJEUX



L'OAP du Plateau d'Assy Ouest est un enjeu de développement au regard de sa position dans le plateau, à proximité des équipements, commerces et services. Son insertion dans le tissu urbain la rend délicate et nécessite un accès depuis l'Avenue du Dr Jacques Arnaud.



Enjeux : proposer une densité similaire au tissu urbain actuel environnant tout en favorisant une intégration paysagère et urbaine optimale. Préserver les boisements à l'Est du tènement.

ZONE 1Aub / Plateau d'Assy Ouest

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 0,7 ha)

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

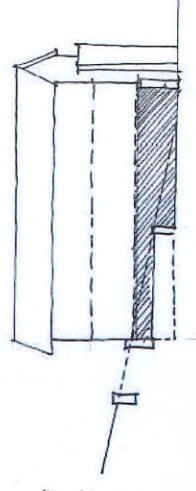
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle 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.



Coupe type figurant l'intégration du bâti conseillée en fonction de la topographie du site

ESTIMATIF LOGEMENTS

Environ 18 logements (+/- 10%)

Pour une densité de l'ordre de 26 logt/ha

Avec 30 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1Aub / Plateau d'Assy Ouest

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS



Une voie principale desservira la zone depuis la voie existante à partir de l'Avenue du Dr Jacques Arnaud. La voie de desserte doit permettre à terme le bouclage avec la rue des Grands Champs.



Accès réglementé comme figuré sur le document graphique.



Des aires de stationnement souterraines seront réalisées en lien avec les différentes opérations.



La voie de desserte sera doublée par un cheminement doux d'une largeur minimale de 1,50m

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS



Secteur d'habitat type collectif horizontal



Implantation du bâti à titre indicatif

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES



Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration d'usage collectif.

ZONE 1Aub / Plateau d'Assy Ouest

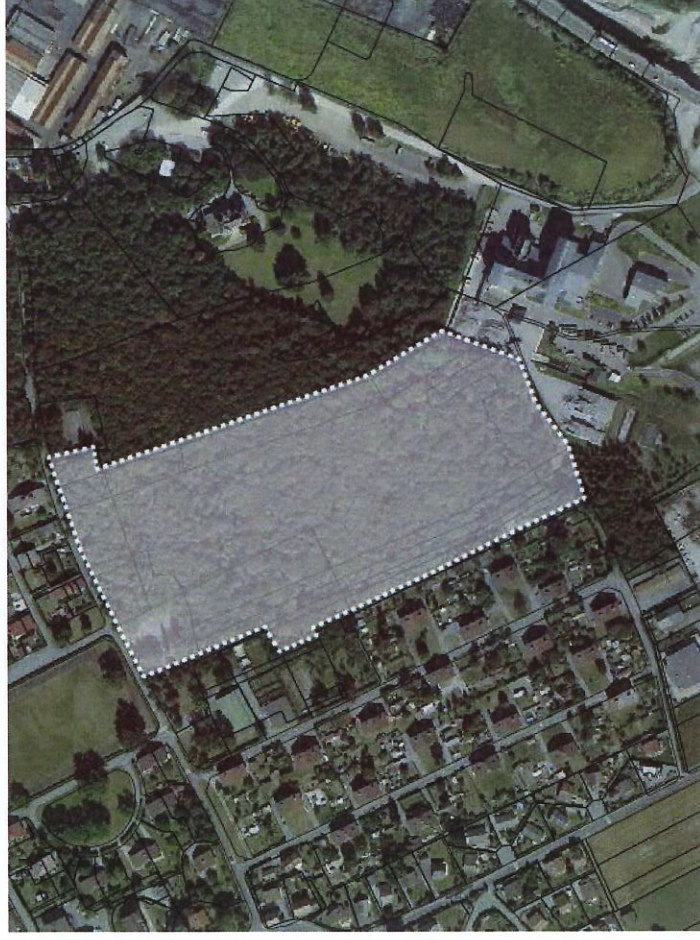
RECOMMANDATIONS

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre remarquable à conserver (chêne au Nord du site)
- Balsamine de l'Himalaya (invasive) : à arracher + éviter les sols à nu et terrain remanié favorable à son expansion.
- Cours d'eau : maintien des talus de berge naturel et ripisylve boisée au Nord du secteur.

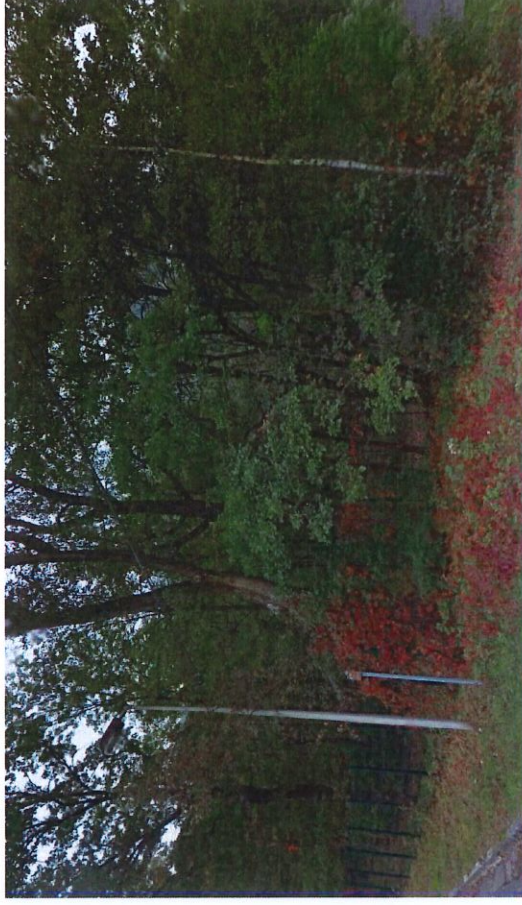
ZONE 1AUX / Les Egratz

SITUATION



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
 (environ 6,8 ha dont 4,5 ha constructibles)

ENJEUX



L'OAP de la zone d'activité des Egratz s'implante sur un tènement boisé compris entre le SITOM, l'entreprise SGL Carbon, les Nids et les cités jardins.
 Le terrain est plat et comporte déjà un accès à partir de l'Avenue du Mont Blanc.

Enjeux : développer une zone d'activité qui s'intègre dans son environnement et propose une prise en compte optimale des risques de nuisances, des enjeux paysagers et des réseaux.

ZONE 1 AUx / Les Egratz

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (environ 6,8 ha dont 4,5 ha constructibles)

Tranches opérationnelles permettant un phasage des opérations.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement pourra être réalisé en 3 tranches fonctionnelles avec ordre de priorité suivant : la tranche A sera réalisée dans un premier temps, puis la B, puis la C. Les boisements seront conservés autant que possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

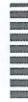
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

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 1AUX / Les Egratz

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

 Des voies principales à créer desserviront la zone

 Accès règlementés comme figurés sur le document graphique.
Au Nord, l'accès est lié aux véhicules lourds et mobilités douces.
L'accès Sud constitue l'entrée et sortie principale avec report de voirie.

 Des aires de stationnement mutualisées seront réalisées en lien avec les différentes opérations. Il est également envisagé la possibilité de créer des stationnements en rez des futurs bâtiments (afin de réduire la consommation foncière et éviter l'imperméabilisation des terrains).

 Des cheminements doux d'une largeur minimale de 1,50m seront aménagés. Les connexions devront développées en interne mais également en lien avec les secteurs voisins.

NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

 Secteur économique pouvant accueillir des activités artisanales et industrielles non nuisantes (bruit, pollution...). Une développement par unités de construction pourra être envisagé avec des grands volumes regroupant plusieurs entreprises.

 Projet EDF lié à une autorisation d'urbanisme

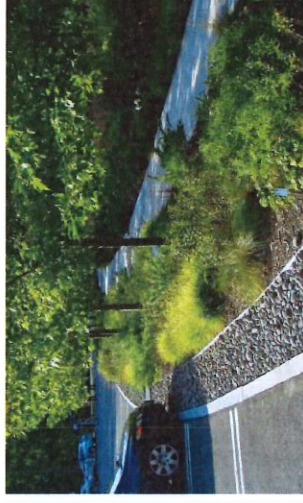
TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public

 Les boisements existants et espaces verts seront conservés tel que l'identifie le plan graphique.
Un inventaire des spécimens pourra être réalisé afin de préserver les arbres emblématiques.

ZONE 1AUX / Les Egratz

REFERENCES ARCHITECTURALES



- 1 Bureaux bioclimatiques – Thyez – Brière Architectes
- 2 Bureaux parc Altaïs - Chavanod
- 3 <http://tcstormwater.org>
- 4 & 5 Atelier Fontaine
- 6 <http://www.o2d-environnement.com>
- 7 Ken Smith Landscape Architect

OAP THÉMATIQUE ÉNERGIE

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 1 : STRUCTURATION URBAINE

La structuration urbaine joue un rôle dans la qualité de l'air (cœur d'îlot, places, voies...) et son évolution. Pour en tenir compte, il conviendra d'être attentif à deux éléments principaux : les émissions et leur dispersion.

Limiter le phénomène de dispersion : veiller à limiter l'effet « canyon » produit par une urbanisation linéaire de part et d'autres des voies :

- **Sur les espaces publics**, créer des noues plantées le cas échéant et favoriser l'infiltration des eaux de pluie par des espaces verts perméables aménagés.
- **Rompre l'ordonnement urbain** via des épannelages variés, des coupures végétalisées entre les bâtiments aux abords des voies

Adapter les constructions : tenir compte des points sensibles (façades les plus exposées par exemple)

- **Inciter l'intégration de système adapté de traitement de l'air** dans les équipements et nouvelles constructions, en particulier dans la plaine.
- **Végétaliser les constructions**, (dalles en béton, façades, toitures...) développer des solutions écologiques visant à accroître le développement du végétal
- **Les prises d'air des bâtiments** doivent être positionnées sur la partie la moins exposée de ces derniers (souvent côté opposé aux voies)
- **Prévoir les espaces d'usage extérieur** des bâtiments au plus éloigné des axes routiers et points sensibles (retraits jardinés par rapport à la voie...)

Réduire et limiter les émissions consiste notamment, dans un PLU, à limiter les déplacements en proposant des alternatives à l'automobile (parkings de covoiturage, mutualisation de stationnements, locaux à vélos, cheminements doux au sein des opérations...), voire en végétalisant les cœurs d'opérations.



Paulapaysage.com

OAP THÉMATIQUE ÉNERGIE

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ACTION 2 : ÉCLAIRAGE PUBLIC

Les dispositifs d'éclairage public et privé des voiries d'accès, des parkings et des bâtiments devront utiliser des lampes économes en énergie (type Led).

Les dispositifs devront permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale.

De préférence, l'éclairage sera éteint entre minuit et 5 h 00. Des détecteurs de mouvement pourront être utilisés aux endroits jugés nécessaires. A défaut, le spectre et l'intensité lumineuse des équipements seront réglables en fonction de la luminosité naturelle ou à partir d'une minuterie permettant la diminution de l'intensité entre minuit et 5 h 00.

ACTION 3 : ÉNERGIE RENOUVELABLES

Les constructions devront prévoir d'utiliser préférentiellement des énergies renouvelables pour leur besoins énergétiques.

L'utilisation de tout dispositif de chauffage au bois à foyer ouvert, y compris d'appoint ou d'agrément doit être limité et à terme interdit. Est considérée comme un dispositif de chauffage au bois à foyer ouvert, toute cheminée ou installation dont le foyer brûle librement le bois sans enceinte destinée à confiner la combustion pour en améliorer le rendement.



<https://www.lightzoomlumiere.fr/photos/city-people-light-award-2015-ville-et-concepteurs-laureats/>