

# Modification du Plan Local d'Urbanisme



Commune de Publier

Livret des OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

# SOMMAIRE

<b>Le cadre règlementaire des OAP</b>	<b>P.3</b>
<hr/>	
<b>Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles</b>	<b>P.4</b>
<hr/>	
Phasage	P. 5
Les principes bioclimatiques	P. 5
Les espaces de convivialité de proximité	P. 6
La trame et les ambiances des espaces publics	P. 7
Les dessertes et accès	P. 7
Le stationnement	P. 8
La gestion des eaux pluviales	P. 10
L'intégration paysagère des opérations et la création de ceintures vertes	P. 10
La prise en compte des cônes de vue	P. 11
Les formes d'habitat et densité	P. 11
<hr/>	
<b>Les schémas des OAP sectorielles</b>	<b>P.13</b>
<hr/>	
OAP 1 : Chef-lieu	P. 15
OAP 2 : Secteur Beauséjour	P. 17
OAP 3 : Site du Grand Pré de Publier	P. 19
OAP 4 : Site de la Plaine d'Amphion	P. 29
OAP 5 : Site de la Rive (comprenant le village portuaire)	P. 39
<hr/>	

# Le cadre réglementaire des OAP

Parties intégrantes du dispositif réglementaire du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal de Publier.

Les OAP constituent un instrument de la mise en œuvre du projet communal de Publier, elles traduisent les orientations préalablement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pouvant prendre la forme de dispositions écrites et/ou graphiques, elles indiquent les principes d'aménagement, exprimés sous formes d'orientation ; elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (et non de conformité).

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et qu'elles peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.
- 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.
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 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 du Code de l'Urbanisme.

---

# Dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles



Les principes suivants sont à prendre en compte pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Leur objectif est de préciser les attendus de la collectivité en matière de qualité des espaces publics et d'intégration des projets dans leur environnement.

L'aménagement des secteurs d'OAP peut se faire en plusieurs opérations d'ensemble distinctes (sauf indication contraire) dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

La commune de Publier souhaite poursuivre et organiser son développement, Pour cela plusieurs espaces sont mobilisés au sein de la commune, permettant d'assurer conformément au PADD :

- l'affirmation du développement de l'économie touristique
- le développement de la mixité d'habitat
- le désenclavement multimodal du Chablais
- la valorisation des paysages du Chablais
- la limitation de l'étalement urbain et la réduction des espaces agricoles

## 1. PHASAGE

L'urbanisation des secteurs d'OAP devra respecter les principes suivants :

- Prioriser l'urbanisation des secteurs en densification ;
- Prioriser l'urbanisation des secteurs au plus près de la tache urbaine existante et/ou des équipements.

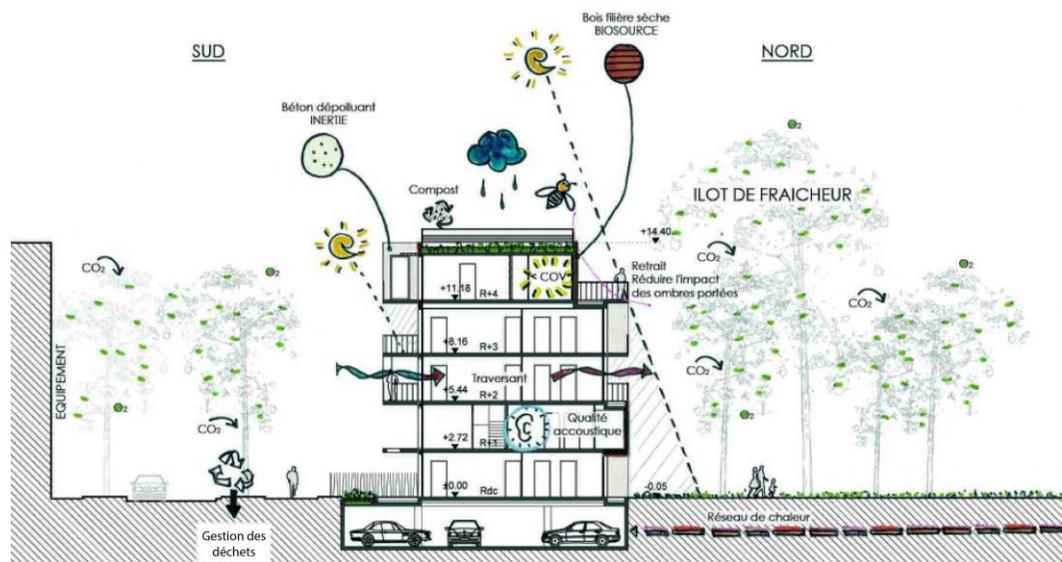
## 2. LES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES

Les terrasses, jardins et autres espaces extérieurs devront être protégés des vents dominants par des haies, alignements d'arbres ou arbustes.

Les constructions pourront avoir recours aux énergies renouvelables pour la production d'électricité et de chaleur (panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie, etc.). Ces dispositifs devront être intégrés au bâti et devront avoir une teinte se rapprochant de la partie de la construction dans laquelle ils s'insèrent (façades, toitures).

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation performants seront privilégiés. Une gestion alternative des eaux pluviales permettra d'éviter la saturation du réseau d'assainissement.

Ainsi, les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Ces toits verts participent à la réduction des retombées d'eau sur la parcelle mais aussi au confort thermique des bâtiments.



Exemple illustratif d'une architecture bioclimatique  
Source : Seuil architecture

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 3. LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ DE PROXIMITÉ

Les espaces de convivialité de proximité sont des espaces essentiels pour la vie collective d'un quartier et pour le cadre de vie des habitants. Il s'agit d'espaces de proximité (squares, placettes, aires de jeux, équipements sportifs, espaces paysagers de détente etc...) qui permettent aux habitants de se réunir collectivement et de profiter d'espaces complémentaires à leur logement pour d'autres usages (jouer, se reposer, se détendre, se balader, faire du sport, etc...).

### Principes d'aménagement à prendre en compte :

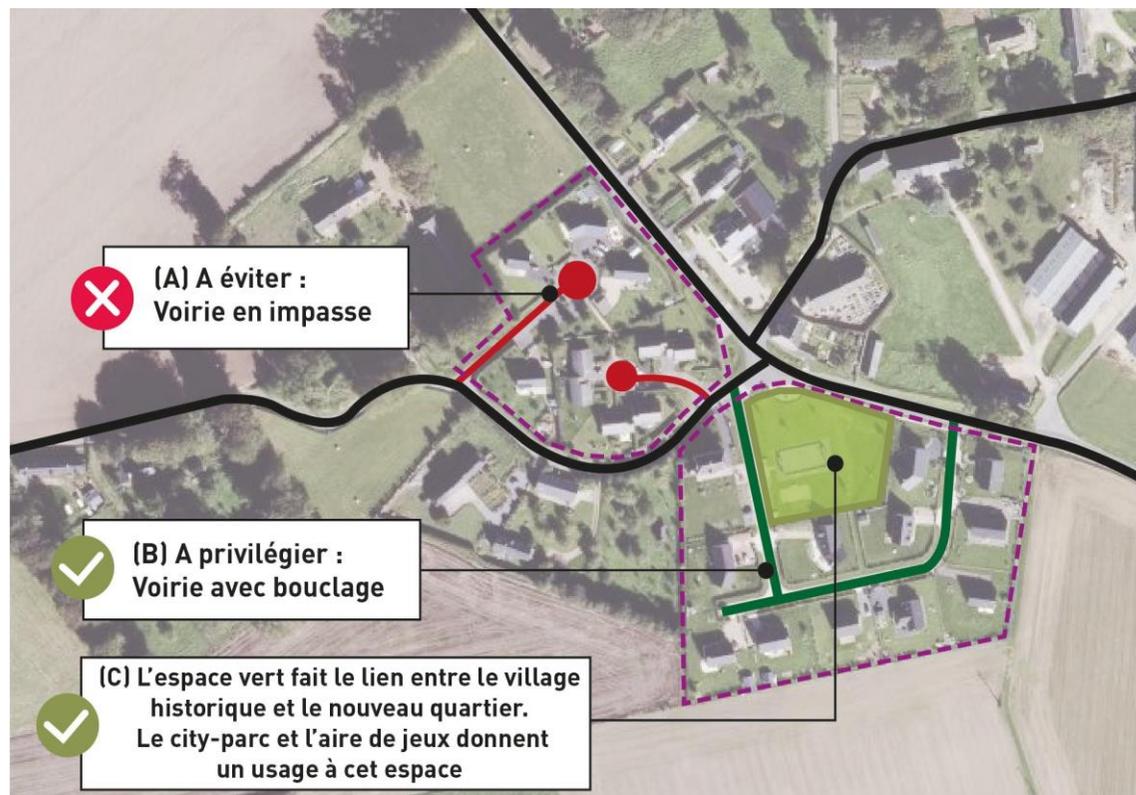
- Localiser et traiter les nouveaux espaces publics dans un esprit de continuité avec le contexte, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers...
- Dans le cadre des opérations d'aménagement, concevoir les espaces publics comme une partie intégrante du projet d'ensemble via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages afin de favoriser leur appropriation par les habitants et éviter la création d'espaces interstitiels ;
- De manière générale, traiter les espaces publics en adéquation avec le contexte du territoire :
  - Cohérence des matériaux,
  - En dehors des voies de circulation, utilisation réduite des surfaces enrobées et imperméabilisation limitée des sols,
  - Simplicité du mobilier urbain,
  - Entretien simple et peu coûteux,
  - Intégration de la biodiversité locale et végétalisation des lieux en privilégiant des essences locales



Exemples illustratifs de traitement et d'ambiances à privilégier dans la conception des espaces publics

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Illustration des bonnes pratiques à privilégier et les pratiques à éviter



Exemples illustratifs de voiries partagées



## 4. LA TRAME ET LES AMBIANCES DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics des opérations devront être pensés **dans un esprit de continuité**, que ce soit sous la forme de places, de rues, de cheminements, d'espaces paysagers... Lorsque des espaces publics ou paysagers sont prévus dans les OAP sectorielles, **ils feront partie intégrante du projet d'ensemble** via un travail sur la composition urbaine, sur les circulations et sur les usages de ces espaces (cf. schéma page suivante).

Le projet recherchera **une adéquation des aménagements avec l'environnement général de la commune et/ou du quartier d'implantation**, en revêtant une identité plus rurale ou plus urbaine selon les cas de figure.

## 5. LES DESERTES ET ACCÈS

L'organisation des circulations doit permettre d'inscrire l'opération **dans le système viaire environnant**, de manière à ce que la gestion des flux soit la plus cohérente et intégrée possible avec l'existant. Ainsi, dans la mesure du possible, la conception de la desserte des secteurs devra privilégier **la connexion et le bouclage des voies (B)** et limiter les impasses (A).

Les orientations d'aménagement en termes de desserte indiquées dans les OAP sectorielles sont des indications minimales, et pourront être complétées de dessertes complémentaires.

**Tout projet de création d'accès**, sera soumis à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

L'adressage des nouvelles constructions devra se faire en priorité sur les axes existants de sorte à ce que ces dernières répondent à l'implantation des habitations existantes des secteurs urbanisés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de voiries avec trottoirs



Exemples illustratifs de voiries partagées avec matérialisation d'une bande piétonne



Exemples illustratifs de cheminements et sentes piétonnes



- **Les voiries seront hiérarchisées** en fonction de leur importance et de leur usage, par une différenciation des profils entre voies principales et dessertes secondaires : tracé, largeurs, matériaux, accompagnement végétal... Elle seront aménagées de manière à intégrer et à sécuriser les déplacements doux (piétons et vélos).

- **Les voies partagées** sont à préférer pour les voies à vocation de desserte résidentielle : en étant limité au strict minimum, le gabarit de ce type de voie permet de limiter la consommation d'espace, les surfaces imperméabilisées et les coûts.

## 6. L'INTÉGRATION DES MOBILITÉS DOUCES (VÉLOS, PIÉTONS, ETC...) DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Les liaisons créées devront s'inscrire en cohérence **avec les circulations existantes, en privilégiant des liaisons vers les espaces centraux, les équipements (notamment les écoles), les espaces paysagers et les chemins ruraux existants.** Les OAP sectorielles précisent, pour chaque site, les attendus en matière de continuités piétonnes à établir.

- Le traitement des espaces piétons devra faire l'objet d'une attention particulière dans les aménagements publics en prenant en compte les préconisations suivantes :

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## Exemples illustratifs d'espaces de stationnement avec revêtements perméables



- **Voirie avec trottoirs** : afin de matérialiser au mieux l'espace pour les piétons, les trottoirs seront, de manière générale, soit séparés de la chaussée par une bande végétale (haies arbustives, alignement arborés, bandes fleuries ou enherbées, noues, stationnement engazonnée etc...) et/ou traités avec un revêtement de sol différent par rapport à la chaussée.
- **Voiries partagées** : le principe d'une voie partagée est d'accueillir sur une même chaussée l'ensemble des modes de déplacements (voitures, piétons, cycles, etc...). Afin de permettre une cohabitation sécurisée, cette voirie devra

être aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules (par exemple, chaussée étroite, caniveau central, tracé non rectiligne, etc...). Éventuellement, il pourra être distingué une bande dédiée aux piétons par un revêtement spécifique ou un caniveau de séparation.

- **Cheminements et sentes piétonnes** : sauf contraintes particulières, ces espaces seront aménagés avec des matériaux perméables de type stabilisé, pavés engazonnés, pas japonais, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres... Ils seront agrémentés d'espaces végétalisés (haies arborées ou arbustives, bandes enherbées, noues paysagères, bac à fleurs, etc...) et pourront intégrer des éléments de mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc...)

## 7. LE STATIONNEMENT

Les opérations d'aménagement devront prévoir **un nombre de places de stationnement visiteurs suffisants** sur les espaces collectifs. Une mutualisation du stationnement dédié aux habitants peut également être envisagée afin d'optimiser l'espace dédié aux voitures et de réduire l'impact de la circulation sur les habitations (tranquillité renforcée, sécurité routière améliorée, pollution réduite, etc...).

Le stationnement sera préférentiellement localisé **aux entrées des opérations**. La configuration des emplacements devra faciliter au maximum leur usage et ne pas gêner les déplacements piétons dans le quartier.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, **des revêtements poreux** sont à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, sols constitués d'un mélange terre / pierres, gravier- gazon par exemple).

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

## 8. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet permettra une **bonne gestion des eaux pluviales** à l'échelle de l'opération dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU et des réglementations en vigueur sur cet aspect.

La gestion des eaux pluviales sera **à étudier le plus tôt possible lors de la conception des projets**. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être calés au plus près du fil d'eau et au(x) point(s) bas.

Les dispositifs de gestion « écologique » des eaux pluviales par **des techniques alternatives** seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration). Les « trous de bombes » bâchés et trop profond sont proscrits.

**Les ruissellements issus du bassin versant amont seront pris en compte dans la conception du projet**. Les ouvrages permettant leur gestion (talus de ceinturage, noue de collecte, ...) devront alors être entrepris. Les aménagements réalisés à ce titre participeront à la qualité paysagère de l'opération, en lien avec les objectifs en matière d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

## 9. L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS ET LA CRÉATION DE CEINTURES VERTES

**Des mesures d'intégration paysagère** sont précisées dans les prescriptions des OAP sectorielles. Elles concernent :

- **la préservation de la trame bocagère existante ou son renforcement** via la réalisation de traitements paysagers de type talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets ;
- ainsi que l'instauration **d'espaces jardinés et paysagers** en limite des espaces agricoles.

Par ces différentes mesures, l'objectif est de continuer à faire de l'environnement et des paysages du Chablais un atout pour le territoire, permettant de concilier protection, valorisation et aménagement qui constitue l'un des objectifs du SCOT du Chablais en matière de paysage et de cadre de vie. Ces ceintures vertes pourront avoir différents usages selon les configurations: lieux de promenade et de détente pour les habitants, espaces de potagers (individuels ou collectifs), collecte et régulation des eaux pluviales, etc...

Les linéaires de plantation devront être composées d'essences locales. Une haie doit être composée de plusieurs essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.



Exemples illustratifs d'ouvrage de collecte et de rétention des eaux pluviales

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de préservation/reconstitution/valorisation de la trame bocagère et de création de traitements paysagers en frange agricole



## 10. LA PRISE EN COMPTE DES CÔNES DE VUE

**Les vues marquantes et identitaires** (panorama sur le grand paysage, perspective sur un élément de patrimoine, etc.) seront intégrés dans la composition du projet, tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

## 11. LES FORMES D'HABITAT ET DENSITÉ

Les opérations d'aménagements à destination de logements, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter les densités minimales fixées dans les OAP sectorielles.

**Une diversité d'habitat est encouragée** (habitat collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées ou jumelées ou habitat individuel sur lots libres...) Les projets pourront proposer des statuts d'occupation variés : accession, accession aidée, locatif privé, locatif social... qui favoriseront la mixité sociale.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Exemples illustratifs de formes bâties diversifiées et compactes

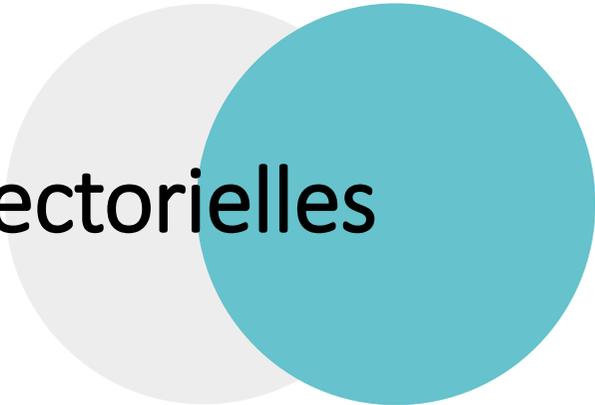


**Une diversité dans les tailles de parcelles sera recherchée** lorsque les opérations prendront la forme d'habitat individuel de type lots libres.

**Au niveau des entrées de bourgs,** afin de ne pas nuire à la qualité des paysages et aux ambiances urbaines du territoire, une attention particulière devra être apportée sur l'implantation, les formes urbaines et la qualité architecturale des constructions bordant les voies d'entrée de bourg. L'objectif est d'établir un cadre bâti de type "front bâti" (pouvant être continu ou discontinu, en retrait ou en alignement) qui structure l'entrée de ville et affirme le caractère urbain de la voie.

---

# Les schémas des OAP sectorielles



A noter que les schémas d'OAP sont des schémas de principe. Leur rôle étant bien d'indiquer des principes d'implantations au regard du contexte du site et des attendus de la collectivité, elles ne définissent en aucun cas des emprises précises.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 1 : Chef-lieu

Le noyau du chef-lieu est formé par la mairie, l'église, les différents équipements et commerces, et les arrêts de bus. Bénéficiant d'une position stratégique à l'aplomb côtière, le centre jouit d'une échappée visuelle vers le lac Léman.

L'OAP chef-lieu, situé en zone Uc, vise à alléger le flux automobile venant de la route départementale D11 qui traverse le centre-village, et d'intégrer de nouveaux habitats et commerces afin de dynamiser le centre, et marquer l'entrée du centre-ville.

L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative dans le but d'embellir le centre-ville, le rendre aux piétons, valoriser les abords de la place du 8 mai 1945, et de gagner en sécurité et sérénité ce qui permettra de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville permettant de renforcer l'identité du chef lieu et son rôle de proximité.

Ce secteur structurant pourrait être intégré dans une étude de type ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) afin de réfléchir à la programmation et aux différentes fonctions du Chef-Lieu afin de mutualiser les coûts et les recettes de cette opération où les intérêts publics et privés se complètent au service des habitants et de la qualité de vie.



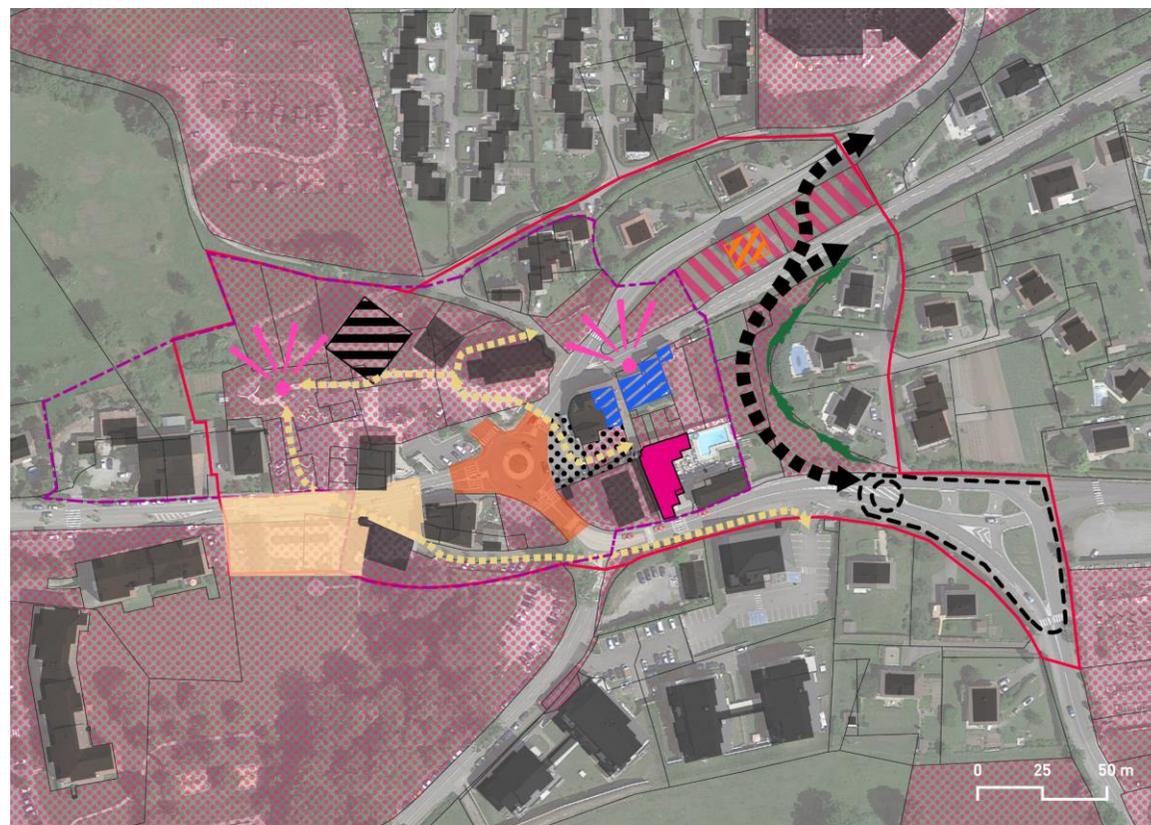
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### OAP 1 : Chef-lieu

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Au regard de la localisation du site au sein de la commune, les usages et les mobilités douces entre les équipements, espaces de nature, commerces actuels et à venir et équipements devront être au cœur des ambitions de la réorganisation de ce secteur stratégique. Enfin, la programmation en logement devra s'articuler en cohérence et en complémentarité avec le secteur 1 et favoriser la création de logements abordables.
- Le site est accessible par la route départementale D61 et D11, la rue du Belvédère, la rue des Champs, le boulevard du Golf et le cheminement des Rosaires
- Une nouvelle voie servira à créer le lien entre le boulevard du Golf et la route du Pays de Gavot, et la rue du Chablais, contournant ainsi le centre, évitant les embouteillages aux heures de pointes, dans le but d'accroître la qualité de vie des habitants où l'animation urbaine sera favorisée par l'aménagement d'espaces publics, le traitement des rues permettra de leur conférer une dimension piétonne.
- L'opération intégrera une continuité piétonne avec le chemin communal existant au nord du centre (cheminement des Rosaires) faisant liaison directe avec le centre, et avec la maison médicale (passant par la mairie).
- Les stationnements des logements seront intégrés aux parcelles.
- La composition urbaine et l'implantation des constructions devront profiter au maximum des points de vue donnant sur le lac Léman



	Périmètre de l'OAP		Repenser et réaménager les espaces publics du chef lieu en favorisant la plantation de végétaux en pleine terre, et en privilégiant la place des piétons et des vélos au cœur du quartier.		Parcelles communales
	Secteur bâti remarquable		Coeur de quartier (espace de rencontre/convivialité) à créer		Parcelles en cours d'acquisition par la commune Secteur habitat/commerce
	Principe de voie structurante		Bâtiment à démolir		Zone d'implantation des constructions de type petit collectif
	Principe de liaison douce à créer ou à maintenir		Bâtiment à réhabiliter et vocation à garder		Marquage d'entrée de la ville
	Requalification et traitement de la voirie de déviation		Point de vue à mettre en valeur		Bâtiment à réhabiliter ou à reconstruire : résidentiel et commerce et/ou équipement
			Front végétal à créer		Possibilité de réhabilitation avec destination principale de type petit commerce et/ou équipements publics

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 2 : Beauséjour

L'OAP est située en entrée de ville, l'objectif est de créer une zone tampon pour atténuer les flux entrants/sortants, ce secteur bénéficie d'un cadre naturel et paysager exceptionnel, à requalifier et à maintenir, et d'un bâtiment classé comme « élément de patrimoine bâti remarquable » à réhabiliter.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### OAP 2 : Beauséjour

#### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Le site est accessible par la route départementale RD1005.
- La réhabilitation des deux constructions au nord de l'OAP, permettra d'accueillir du logement du type collectif et/ou l'activité d'hébergement touristique.
- Le traitement de la voie permettra d'identifier les espaces publics, et de sécuriser la place des piétons et des vélos en entrée de ville.
- Le cadre naturel et végétal de l'OAP est à maintenir, il permettra l'embellissement et la mise en valeur de l'entrée de la commune.
- Afin de renforcer la qualité du cadre de vie, plusieurs ouvertures visuelles sur le grand paysage sont à maintenir pour permettre de créer un espace public agissant comme un élément fort de l'opération.



 Périmètre de l'OAP	 Espace public à aménager (lieu de détente, rencontre...)	 Bâtiment à démolir
 Point de vue à mettre en valeur	 Zone de végétation à préserver	 Bâtiment à réhabiliter accueillant du logement ou une activité d'hébergement hôtelier
 Front végétal à maintenir	 Réaménager la voie en intégrant les modes doux et sécuriser les traversées (réaménagement de type giratoire)	

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Site du Grand Pré d Publier - Etat des lieux

Le plateau supérieur de Publier qui constitue l'une des 4 entités de la commune est desservi par la route départementale 61 qui traverse le centre-village. Le chef-lieu bénéficie d'une position stratégique à l'aplomb de la côte et de la zone plus urbanisée de la plaine d'Amphion, il jouit également d'une vaste ouverture sur le Léman et les rives helvétiques. Alternance d'espaces agricoles et d'habitats traditionnels, le plateau supérieur présente toutefois une densité plus importante à proximité du noyau formé par la mairie, l'église et les équipements et commerces.

Le site de projet faisant l'objet d'une OAP se situe en contrebas de la route départementale et est séparé de cette dernière par des constructions plus ou moins alignées. Il est bordé à l'Est par le chemin des Rosaies et au Nord par un boisement majoritairement composé de vieux chênes. L'accès se fait actuellement par le chemin du bois Fleuret qui débouche sur la place du 8 mai 1945, un cheminement piéton situé entre la salle polyvalente et l'église permet un second accès.

Les terrains sont actuellement à vocation agricole et sont destinés à la fauche ainsi qu'à la pâture. Assez plats à proximité de la bande boisée, le terrain présente une pente qui s'accroît fortement vers le Sud en allant vers la route. De part sa situation en contrebas de la route, le site est peu visible en entrant dans le village de Publier mais requiert néanmoins une intégration architecturale et paysagère soignée.



Plan cadastral



Carte IGN



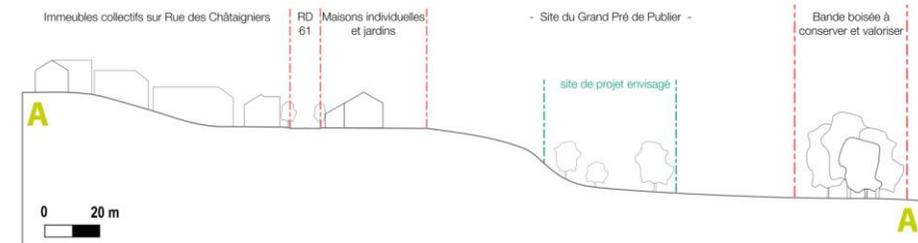
Vue aérienne

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Etat des lieux



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Etat des lieux



*Alternance entre alignement sur rue et retrait des constructions le long de la RD 61.*



*Le grand Pré avec la vue vers le clocher et les maisons qui bordent la RD 61 au sud.*



*Place du 8 mai 1945, au fond la salle des fêtes et l'ouverture sur le lac.*



*Chemin du Rosaire, au fond les jardins et la bande boisée.*



*Accès au pré depuis le RD 61. L'alignement d'arbres (chênes majoritaire). Le terrain descend en direction de la côtière boisée puis de la plaine d'Amphion et du lac. Au fond la rive helvétique et le Jura.*



*Le profil du grand pré. La pente s'adoucit vers le Nord et l'alignement de chênes.*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Etat des lieux



*Entrée du chemin des Rosaïres et accès à la salle des fêtes - Salle des fêtes et clocher dominant les jardins communaux.*



*Belvédère sur le lac - La rue des Châtaigniers et son traitement paysager soigné.*



*L'accès au site du Grand Pré via le chemin des Rosaïres - La limite entre le quartier des Lilas et les jardins communaux*



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Intentions



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Intentions

##### **Qualité paysagère**

Afin de maintenir la qualité paysagère du site, il conviendra de proposer une opération s'intégrant dans la pente et permettant de préserver des cônes de vues de la Terrasse de Publier vers le Lac.

Les accès au site et la voie de desserte devront recevoir un aménagement paysager de qualité.

Les voies pourraient être doublées d'alignement d'arbres ou de haies champêtres taillées (sur le modèle de la rue des Châtaigniers ou de la RD 61 en aval : charmilles taillées, chênes isolés etc.).

##### **Maillage réseau viaire et autres réseaux**

L'accès pourrait s'effectuer par une voie de circulation à sens unique. La voie permettrait de rattacher l'entrée Ouest du bourg sur la RD 61 au chemin des Rosaires sous la salle des fêtes et l'Église.

La nouvelle voie intégrera des dispositifs permettant les mobilités douces.

Des cheminements doux pourraient être créés entre la RD61 et la voie de desserte du site. Par exemple, la rue des Châtaigniers pourraient être poursuivie par une un cheminement doux descendant sur le site.

##### **Forme urbaine et architecturale**

Implantation des constructions

Malgré sa topographie, le site permet d'implanter les constructions de diverses manières :

1. Parallèlement aux courbes de niveau en suivant la voie de desserte. Les volumes seront implantés à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. Afin d'insuffler un rythme à l'ensemble, l'implantation pourra varier selon les bâtiments. Afin de bénéficier d'une double orientation Nord-Sud, les appartements pourraient être traversant.

2. Perpendiculairement à la pente et à la voie de desserte. Les volumes seraient ancrés dans la pente et orientés Est-Ouest. Les pignons seront parallèles à la voie. Selon leur situation dans le bâtiment, les appartements bénéficieront d'orientation différente : orientation Sud vers le village ou orientation Nord avec vue sur le lac et la bande boisée.

Chacune des implantations impose une forme architecturale simple et permet de ménager des ouvertures sur le lac. L'opération pourrait accueillir les 2 types d'implantation.

Dans les 2 cas, la présence d'un talus marqué facilitera l'intégration de garage sous-terrain. Des jardins et des voies piétonnes pourraient être implantés autour des bâtiments.

##### **Construction - volumes**

- Privilégier la réalisation de petits collectifs de type R+2/+3.
- Encourager et permettre la réinterprétation contemporaine des formes urbaines et architecturales anciennes. Les volumes simples seront privilégiés. Les proportions du bâti traditionnel devront être respectées.
- Prévoir l'accès à des terrasses couvertes ou à des jardins séparés par des haies champêtres ou mélangées à des persistant tels que l'if, le houx, le buis. On proscriera les essences tel que le cyprès, thuyas ou laurier-palme.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

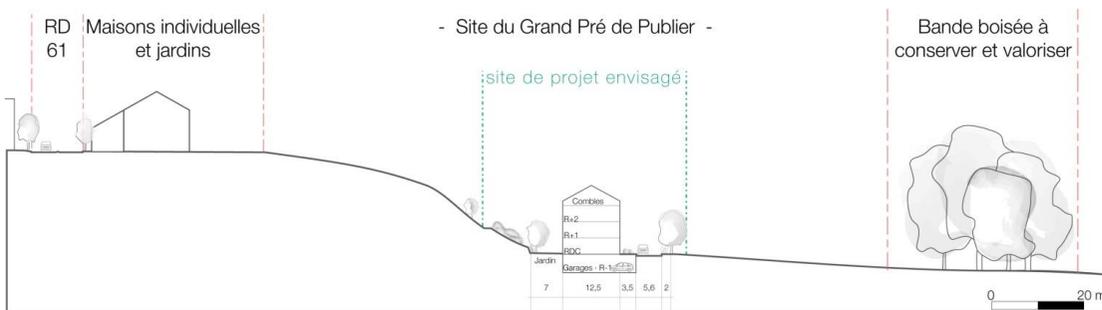
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Intentions

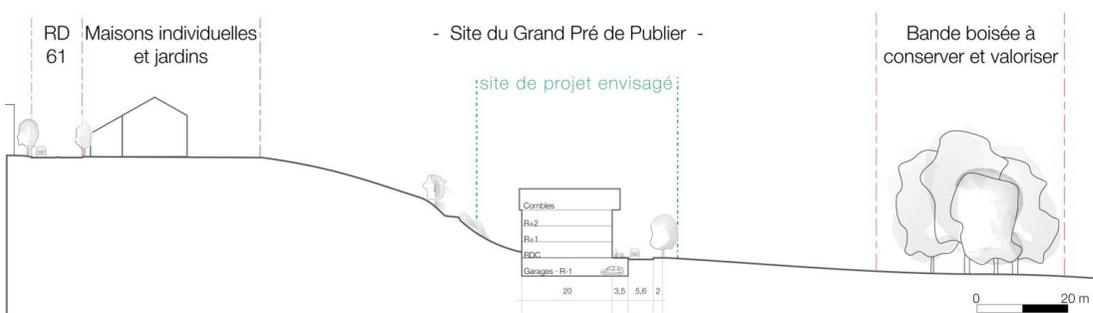
##### Densité et formes urbaines attendues

Le programme permet d'envisager la construction d'une cinquantaine de logement du T2 au T4.

Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Servitude de logement sociale	Logements sociaux (En nombre)	Formes urbaines		
					Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
6000	50	83	30% de logements sociaux	15	50	-	-



**Coupe d'intention – Hypothèse 1**



**Coupe d'intention – Hypothèse 2**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Références



© Patriarches \_ logements à Chens-sur-Léman (74)



© Patriarches \_ logements à Grésy sur Aix (73)



© Chassagne et deletraz architectes \_ La Margerie à Annecy-le-Vieux



© Boris Bouchet \_ éco-lotissement à Chabreloche (63)



© Patriarches \_ logements à Grésy sur Aix (73)



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

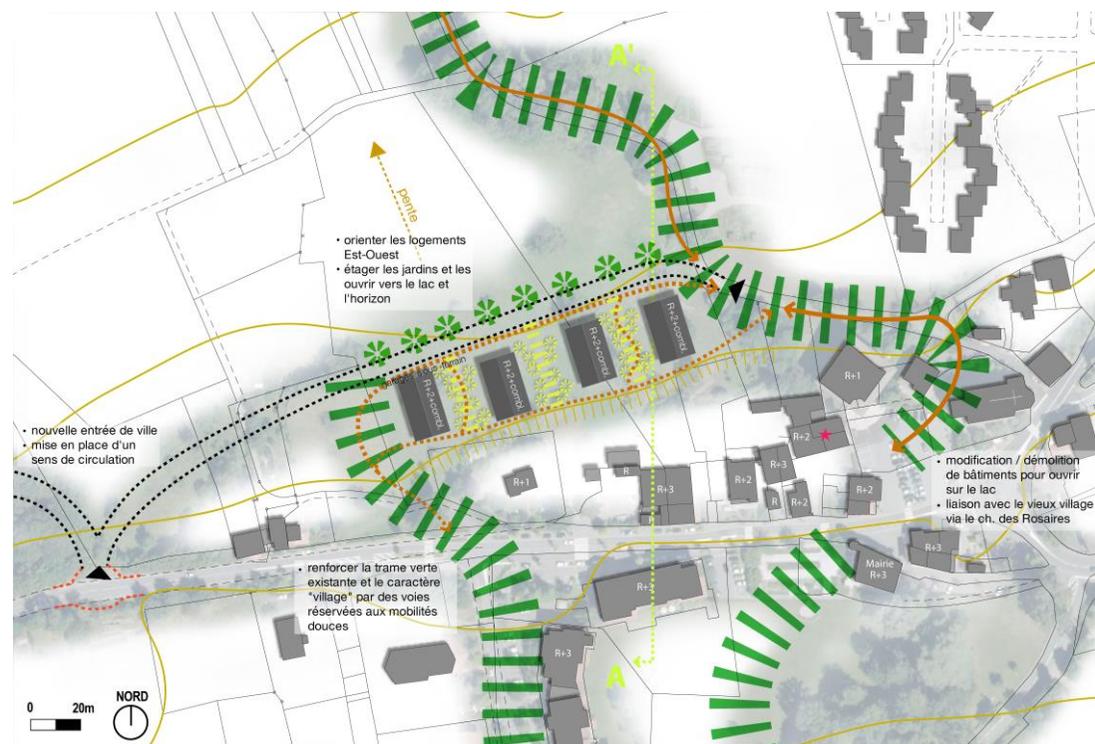
### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 3 – Exemple de plan-masse

*Les schémas d'intention n'ont aucune valeur réglementaire. L'aménageur reste libre tant qu'il respecte les principes de densité, de voirie et de hauteur*



*Intentions Hypothèse 1*



*Intentions Hypothèse 2*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Site de la Plaine d'Amphion – Etat des lieux

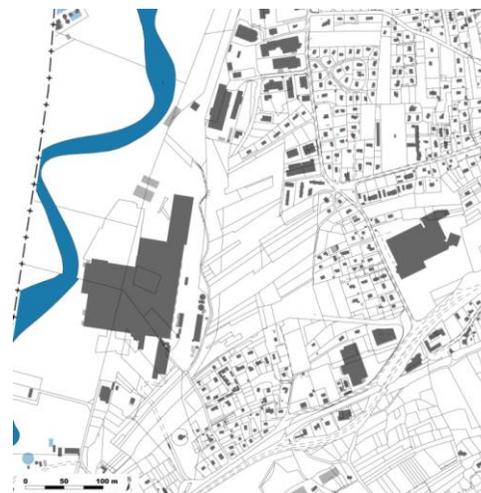
La plaine d'Amphion, partie la plus basse de la commune de Publier est desservie par la Route Nationale 5 qui la longe au Sud. Au Nord, la plaine est bordée par le lac Léman.

A l'Ouest, la zone abrite la réserve naturelle du delta de la Dranse qui traverse un tissu fortement industrialisé comptant notamment les usines des Eaux d'Evian. Enfin au Sud, une zone pavillonnaire sépare les lieux-dits des Gennevillles et des Rouges de la RD 1005 et de la voie ferrée. La zone de la plaine d'Amphion présente une densité du bâti variable et distendue.

Le secteur concerné par une OAP se compose des zones des Gennevillles et des Rouges situées au cœur de la plaine d'Amphion. Ces parcelles sont aujourd'hui des zones agricoles encerclées par un tissu alternant bâtiments artisanaux, de services ou industriels, zone pavillonnaire ou habitat collectif ainsi qu'une zone commerciale située au Sud-Est et s'étendant de part et d'autres de la RD 1005. Par ailleurs une étude de faisabilité est menée dans l'objectif de renforcer la desserte aux zones d'activités de Publier et de Thonon-les-Bains. Deux scénarios sont envisagés figurés dans le plan ci-contre.

De nombreuses impasses débouchent sur la zone et leur prolongation permettrait de reconnecter les différents tissus entre eux tout en permettant une desserte centrale pour une future zone d'activités artisanales et de services qui permettrait de conforter la zone industrielle de Publier. D'autre part, les actuelles zones pavillonnaires ou d'habitats collectifs situées à l'Est pourraient être « complétées ».

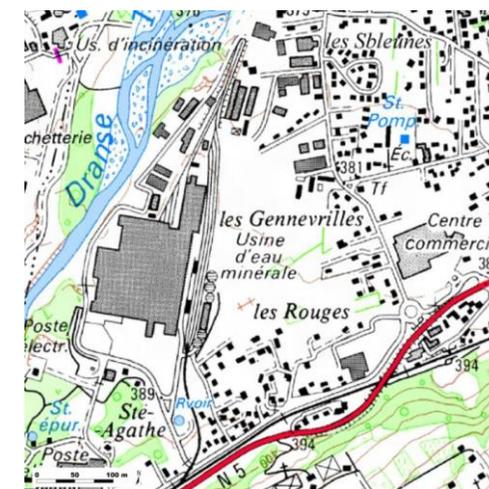
Néanmoins, afin d'assurer la meilleure cohabitation entre ses différentes zones, il est capital de soigner l'intégration paysagère et les différents accès à la zone et de projeter un plan d'ensemble cohérent.



Plan cadastral



Vue aérienne



Carte IGN

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Site de la Plaine d'Amphion – Etat des lieux



*Les bâtiments des usines des Eaux d'Evian avec en arrière-plan le delta de la Dranse. À droite, la gare privée des Usines des eaux d'Evian*



*Les logements sociaux de la zone des Genevilles. Au fond, les usines des Eaux d'Evian.*

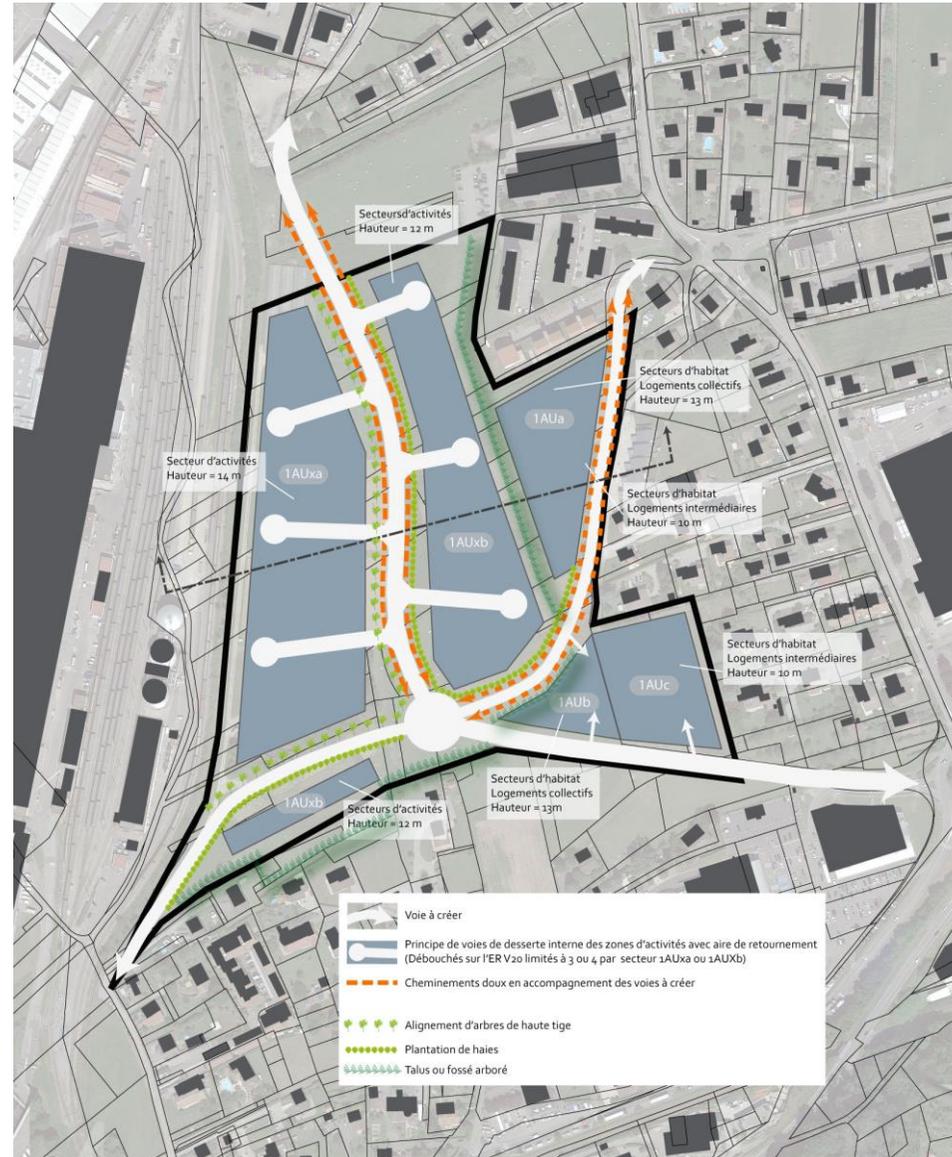


*Vue sur un chemin de desserte de la rue des Cartheray.*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE PUBLIER

## LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

### OAP 4 – Intentions



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Intentions

##### ***Forme urbaine et architecturale***

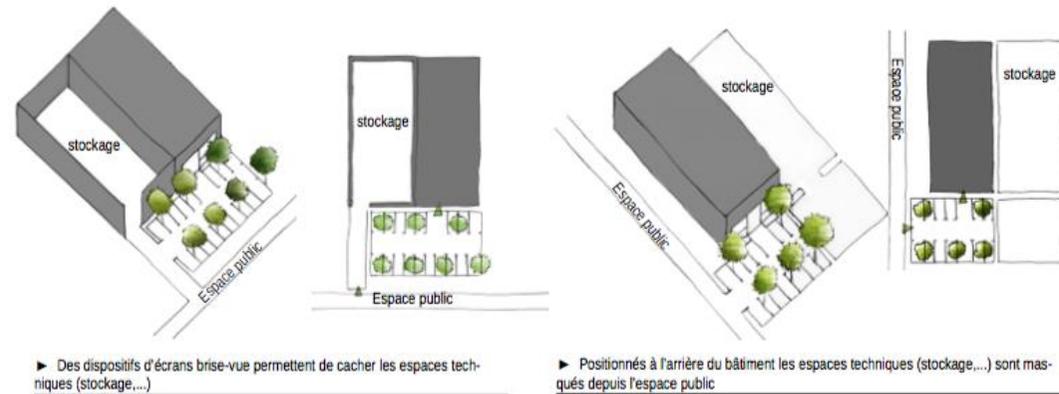
###### *Implantation des constructions*

La topographie du site étant nulle, l'implantation des volumes n'est pas soumise aux contraintes d'intégration dans la pente ou sur une butte.

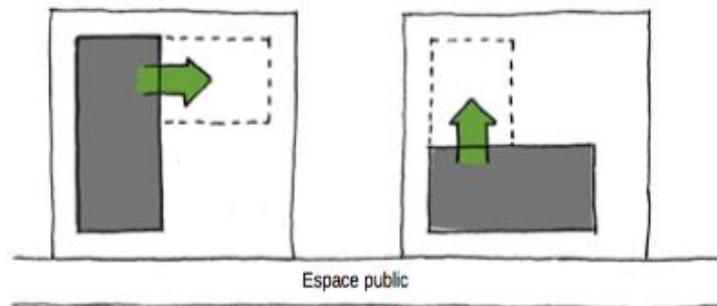
Les constructions seront préférablement être alignées côté voirie en ménageant un espace à l'arrière ou sur le côté. (ci-dessous).

Il conviendra également de placer les aires de stockage hors du champs de vision depuis la rue, soit en les plaçant à l'arrière des bâtiments, soit en les séparant de l'espace public par des haies. (cf. § Qualité Paysagère)

Pour les logements collectifs ou en bande, l'implantation devra permettre la création de jardins collectifs ou privés à l'arrière des bâtiments et d'espace tampons végétalisés servant également au stationnement à l'avant (côté voies)



***Positionnement judicieux des zones de stockage***



***Anticiper les extensions, économiser le terrain***

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Intentions

##### **Construction – volumes**

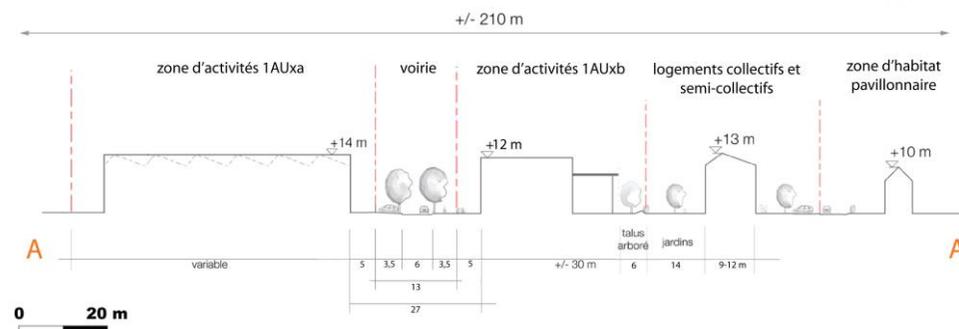
Le secteur de la plaine d'Amphion étant destiné à divers usages, les volumes varieront selon les zones et les bâtiments.

1. La zone Ouest accueillera des bâtiments industriels qui nécessitent parfois des hauteurs importantes. On privilégiera l'implantation des zones administratives côté rue afin de minimiser l'impact d'un bâtiment de grande hauteur sur la voie.
2. La zone centrale située à l'Est de la voie principale accueillera des bâtiments artisanaux ou de services. Selon le type d'activité, les hauteurs requises peuvent différer. Il est possible de regrouper les bâtiments par types de hauteur, ou au contraire de jouer la carte de la variété des hauteurs si le traitement des façades est homogène par ailleurs.
3. Hauteurs maximum préconisées : 14 m sur le secteur 1AUxa et 12 m sur le secteur 1AUxb.

À l'Est, on privilégiera la réalisation de petits collectifs de type R+2/+3. Du même ordre que les logements sociaux récemment construits au Nord.

Enfin, des logements intermédiaires de type R+1 pourront être envisagés le long de la future voie des Memises en limite Est de la zone 1AUa.

On favorisera les volumes simples et la réinterprétation contemporaine des formes urbaines et architecturales anciennes (hangar, hall industriel, ancienne usine hydro-électrique, manufacture). Par exemple, la répétition de mêmes volumes permet de créer un rythme qui casse le côté plat du secteur.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Intentions

##### ***Maillage réseau viaire et autres réseaux***

Aujourd'hui, de nombreuses impasses débouchent sur le site, le maillage du site pourrait s'effectuer par le rattachement entre elles des différentes voies de dessertes et impasses.

Au Nord, le prolongement de l'avenue de la Dent d'Oche desservira les zones d'activités industrielles et artisanales situées de part et d'autre de la voie. L'impasse des Vignes Rouges ainsi que le prolongement de la rue Ste Agathe permettront la liaison avec la rue des Vignes Rouges.

La rue des Memises assurera la liaison des futurs quartiers avec la zone commerciale et la rue des Cartheray au Nord.

Ces rues prolongées se croiseraient en un carrefour situé dans la partie Sud du secteur.

Les nouvelles voies, dont les principales ont fait l'objet d'une délimitation d'emplacements réservés sur le document graphique, intégreront des dispositifs permettant les mobilités douces. Ces voies de mobilité douces (pistes cyclables ou piétonnes) se poursuivront jusqu'à la rue des Vignes Rouges.

Enfin des cheminements doux indépendants seront aménagés le long des futures voies qui seront créés.

##### ***Densités et formes urbaines attendues***

Secteurs	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Formes urbaines		
				Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
1AUa	7000	60	86	48	12	-
1AUb	6000	50	83	50	-	-
1AUc	8000	60	75	48	12	-
	21000	170	81,0	146	24	0

Toute opération d'habitat, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Intentions

##### Qualité paysagère

Schémas de principe extraits du fascicule Paysages des zones d'activité édité par le CAUE du Lot

Le site étant aujourd'hui « nu », il conviendra de proposer une arborisation de qualité permettant de compenser l'urbanisation du site, tant au niveau paysager qu'en terme d'imperméabilisation des sols et de confort d'été.

Les espaces extérieurs et de stationnement (hors plantations) seront imperméabilisés pour permettre le traitement des eaux pluviales (préservation de la nappe souterraine).

**Dans le secteur 1AUxa**, les limites seront traitées de manières à cacher d'éventuelles zones de stockage ou de parking privés. Ex : arbres de haute tige doublé d'une haie variée taillée. D'autre part, ces bosquets peuvent aussi abriter des regards la terrasse d'une activité commerciale de restauration.

**Dans le secteur 1AUxb**, les limites seront traitées par des plantations de haies arbustives.

On pourra également modeler le terrain de façon à créer une barrière visuelle et sonore entre zone d'habitation et zone d'activités. Ces talus seront complétés d'une arborisation de qualité de types bosquets ou haies libre d'essences variées et locales (thuyas ou laurier palme proscrits). Attention aux distances légales. Les projets pourront procéder à l'utilisation des fossés pour un usage de noue dans le cadre de la récupération des eaux pluviales.



La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossé ou de noue. Talus, fossés et noues devront être végétalisés.

► Coupe de principe d'une limite traitée avec un talus planté



► Coupe de principe d'une limite traitée avec un fossé végétalisé

***Modeler le terrain pour créer des barrières visuelles naturelles.***

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Références



*Les grands Ateliers, L'Isle D'Abeau (38)*



*Limites de parcelle. Traitements des abords et voie de mobilité douces. Espace aménagé en retrait de la voie pour bâtiments de services.*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Références



*Usine SIEGL, Le Grand Lemps, (38). Pépinières d'entreprises, Nantes (44)*



*Centre Technique, Crolles (38)*



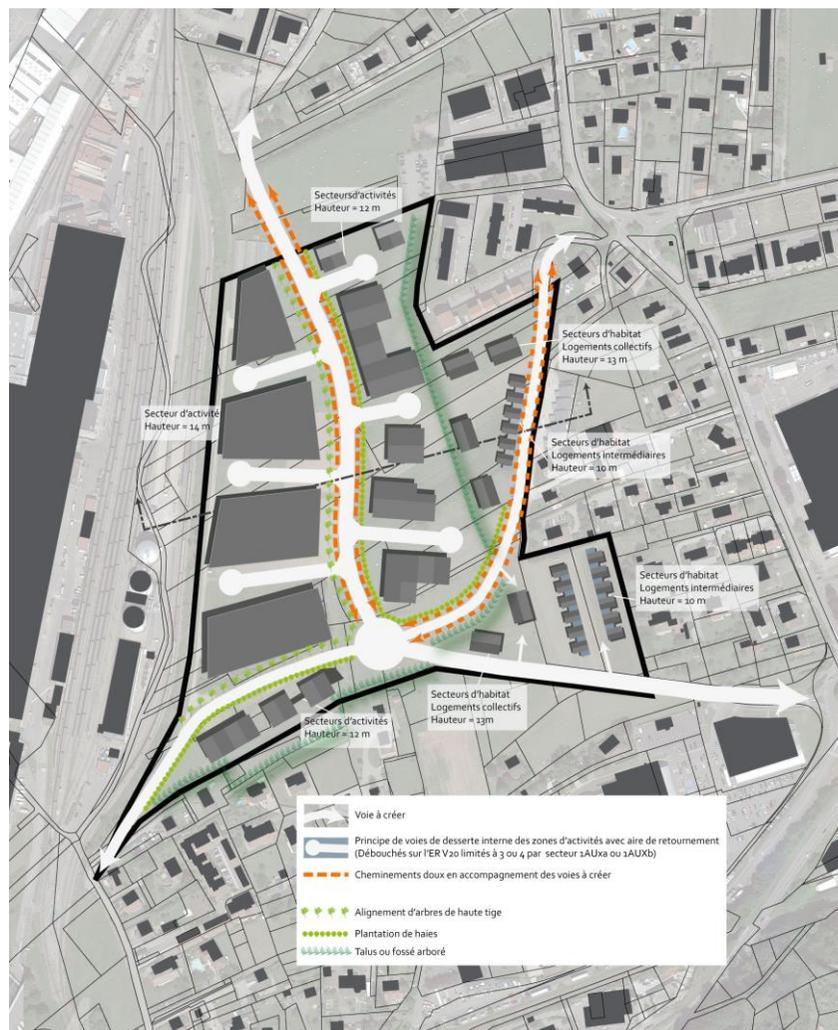
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 4 – Exemple de plan-masse

*Les schémas d'intention n'ont aucune valeur réglementaire. L'aménageur reste libre tant qu'il respecte les principes de densité, de voirie et de hauteur*



*Proposition d'implantation des zones d'activités économiques et d'habitat de la Plaine d'Amphion*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

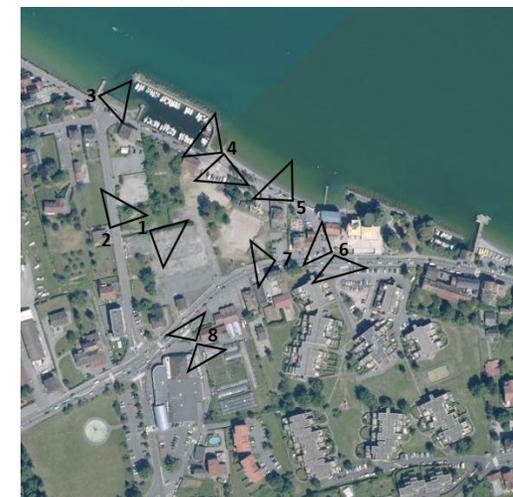
## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux

La partie Est du site de la Rive est aujourd'hui construite. La moitié Ouest en friche dispose encore d'importantes surfaces qui permettront de compléter et de finaliser l'opération de la Rive. Le Nord du site comprenant le port de Publier offre de larges vues sur le lac et les côtes helvétiques. A l'intérieur du site et plus spécifiquement le long de la RD 1005, le bâti existant coupe par intermittence les vues en direction du lac. La côtère boisée est très perceptible depuis le site de projet et la RD 1005. L'opération du village portuaire permettra également d'améliorer le traitement des espaces publics.

Le site d'étude doit être élargi à certaines parcelles localisées au Sud de la RD 1005 entre le supermarché et les collectifs de la Rive. Ces parcelles occupées par des constructions et des jardins maraichers dont des serres ont été intégrées à l'étude urbaine et devrait recevoir une nouvelle affectation. La création de nouveaux logements à l'initiative d'aménageurs privés est attendue sur ces parcelles.



**1 – Vue sur la friche à l'Est de la rue du Port. A gauche apparaissent les premières constructions de logements collectifs du village portuaire. En arrière plan, la dent d'Oche se découpe sur le ciel et la côtère boisée est très présente en arrière plan.**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux



*2 – Vue sur la rue du Port et la friche. Au fond l'avenue, se trouve la capitainerie qui sera reconstruite dans le cadre de la restructuration du village portuaire et la réalisation du nouveau port de Publier.*



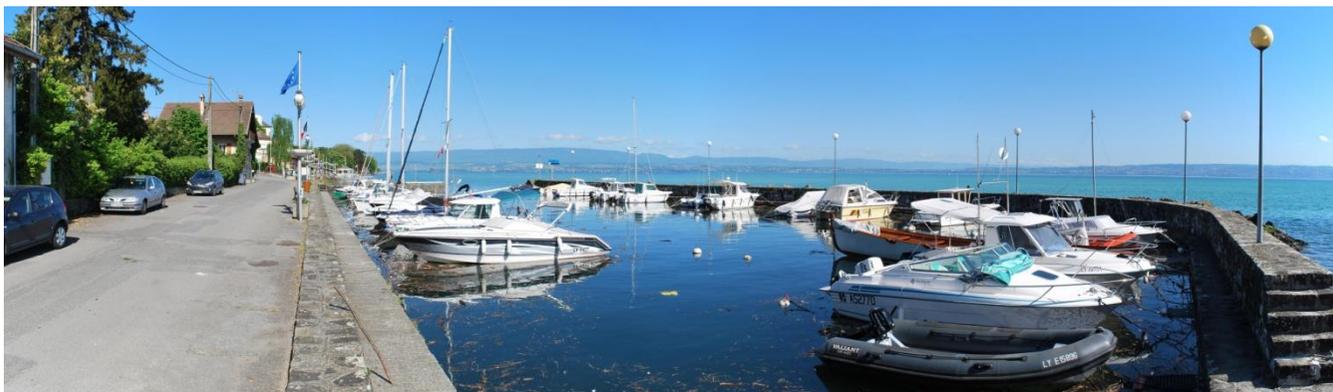
*3 – Vue sur le port d'Amphion depuis la rue de la Rive en direction de l'est. A droite, on distingue la capitainerie.*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux



*4 – Vue sur le port d'Amphion depuis la rue de la Rive en direction de l'ouest.*



*4 – Vue sur les nouveaux logements depuis la rue de la Rive en direction de l'est. A droite la friche qui est occupée encore par quelques rares constructions.*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux



5 – Vue sur le Port d'Amphion et les places proches du port. Le projet de requalification du village portuaire permettra de traiter qualitativement ces espaces aujourd'hui délaissés.



6 – Vue sur la construction de nouveaux logements à l'angle de la rue de la plage et de la RD 1005. Le rue de la place débouche à droite du cliché sur le lac. On distingue l'hôtel restaurant l'amiral à droite et la RD 1005 à gauche.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux



**6 – Vue sur les résidences de la Rive et le large espace de stationnement s'appuyant sur la côtère boisée. La large RD 1006 et les espaces publics bordant cet axe seront requalifiés.**



**7 – Vue depuis le bord de la RD 1005 en direction de l'Ouest. A droite les nouveaux logements de la rive et la rampe permettant d'accéder aux stationnements souterrains. On identifie aussi la friche qui prolongera l'opération du village portuaire.**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux



*8 – Vue sur la RD 1005 et la poste depuis l'impasse de la poste. On distingue à droite les nouvelles constructions. La partie centrale de la photo accueillera le projet de village portuaire.*



*8 – Vue sur les serres entre les résidences de la Rive et le Super U bordant l'impasse de la poste. Le projet envisage de déplacer l'impasse de la poste plus à l'Est et de bâtir de nouveaux logements sur les serres aujourd'hui existantes. Le supermarché à droite devrait être également étendu.*

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux

En résumé, le site du projet de village portuaire se localise entre la côtère boisée et les rives du Léman. Les co-visibilités entre le secteur de projet et ces deux entités sont très importantes. C'est-à-dire que les rues et les espaces publics ouvrent des vues en direction du Léman et des coteaux boisés localisés sous le chef lieu. Etant traversé par la RD 1005, le site du village portuaire est très visible depuis cet axe principal. Les abords de la RD 1005 et globalement les différentes rues encadrant le village portuaire sont peu qualifiés. Le projet devrait permettre d'améliorer le traitement des espaces publics et de transformer la RD 1005 en axe urbain.

Le village portuaire se constitue autour de terrains très majoritairement en friche. Le tissu bâti autour du site est très hétéroclite. Se mélangent des maisons pavillonnaires, des commerces, des résidences de logements sociaux, des équipements... Le site présente ainsi toutes les caractéristiques d'un pôle urbain à part entière. Le projet devra permettre de conserver la mixité des fonctions urbaines et devra également favoriser la mixité sociale.

Les premières opérations à l'Est du site le long de la rive et de la rue de la plage se composent d'habitat collectif contemporain.

Ce projet du secteur de la Rive vise à :

- ✓ **recréer une véritable centralité dans un "esprit village", avec ses commerces, ses services de proximité, ses équipements publics ;**
- ✓ **requalifier l'Avenue de la Rive en "voie de village" ;**
- ✓ **poursuivre l'ouverture des berges du lac au public et développer les mobilités douces ;**
- ✓ **créer des continuités paysagères et de larges ouvertures visuelles en direction du Lac Léman ;**

Le projet du village portuaire peut se décomposer en trois secteurs distincts :

- ✓ **Le secteur à l'est aujourd'hui bâti,**
- ✓ **Le secteur central entre la RD 1005 et le Léman aujourd'hui en friche ;**
- ✓ **Le secteur au sud de la RD 1005 dont le tissu bâti existant souffre d'un manque de cohérence et d'intégration paysagère.**

**Secteur ①** Le secteur à l'est est aujourd'hui urbanisé dans une large mesure.

**Secteur ②** Dans le prolongement du secteur est, le secteur central comprenant la capitainerie, la poste et la friche sera complètement requalifié dans le cadre de l'opération du village portuaire. Le projet s'organise autour d'un mail central ouvrant de large vue vers le Lac Léman depuis la RD 1005. Entre le secteur est, déjà construit, et le mail, il est attendu la construction de nouveaux logements collectifs. Entre le mail et la rue du port, les prairies du port devraient constituer un large espace public ouvert autour duquel de nouveaux logements collectifs devront être réalisés.

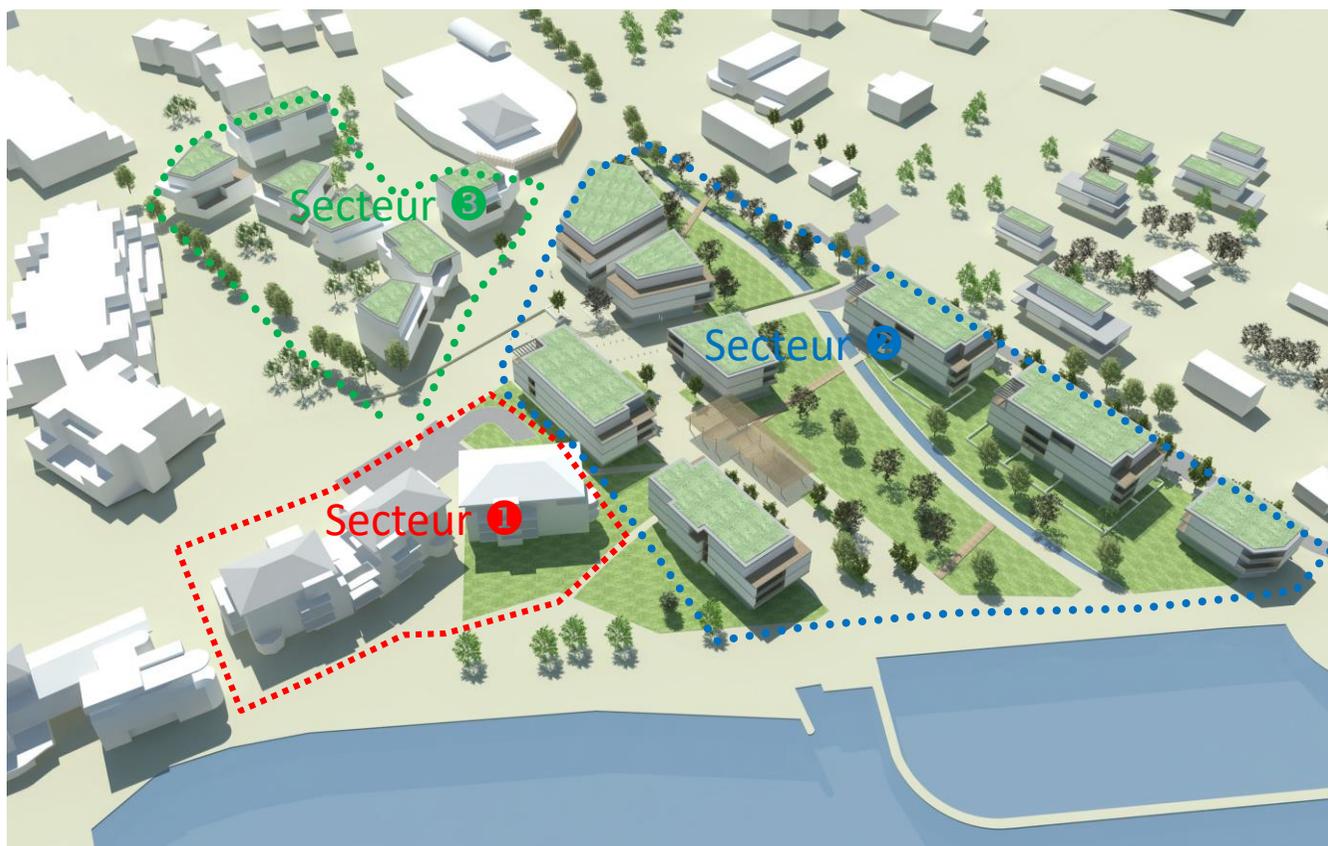
**Secteur ③** Au sud de la RD 1005, le secteur 3 se déploie aux abords immédiats de la RD 1005 entre les résidences de la Rive et le supermarché et le secteur Sud à proximité immédiate du vieux village d'Amphion. Il est attendu sur ce secteur la création de collectifs qui comprendront des logements sociaux. A cet effet, une servitude de mixité sociale a été instituée sur ce secteur.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Site de la Rive (comprenant le village portuaire) – Etat des lieux



**A titre indicatif** : le nouveau projet de village portuaire (source : Atelier Anne Gardoni/ atelier Catherine Boidevaix)

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Intentions

##### ***Forme urbaine et architecturale***

Au sein de la zone 1AUd1 défini au document graphique, les différentes constructions s'implanteront dans des polygones d'implantation définies sur le zonage.

Concernant la zone 1AUd2, un effet de rue sera créé le long de la RD 1005 et le long de la nouvelle voie par l'implantation des constructions en front bâti. Des percées visuelles ou ouvertures au sein de ce front bâti sont attendues afin d'éviter la formation d'un paysage bâti uniforme.

##### ***Maillage du réseau viaire et autres réseaux***

A partir de la RD 1005, 3 nouvelles voiries seront réalisées afin de consolider le maillage de voirie :

Au sein du secteur 1AUd1 seront aménagées deux voies de desserte : une première voie connectera la RD1005 à la rue du Port située en bordure Ouest du secteur tandis que la deuxième voie permettra de desservir les constructions déjà réalisées ou en cours de réalisation (principe de contre-allée).

La partie Sud du secteur de la Rive (correspondant de la zone 1AUd2) sera traversée par une nouvelle voie qui remplacera l'impasse de la poste. Elle est prévue dans l'axe du mail plus à l'Est que la voie qu'elle remplace. La nouvelle voie permettra d'agrandir les perceptions depuis le sud de l'opération en direction du lac. Deux accès permettant de desservir les parties centrale et orientale de la zone 1AUd2 seront réalisés depuis la voirie nouvelle à créer. Aucun accès ne sera autorisé à partir de la RD1005.

##### ***Objectif de mixité sociale***

La zone 1AUd de la Rive s'inscrira dans un objectif de diversification des programmes de logements qui seront proposés.

Toute opération d'habitat, en zone 1AUd1 ou 1AUd2, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires, ou collectifs) de 8 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

##### ***Principes de phasage***

La zone 1AUd est divisée en **deux zones** : 1AUd1 et 1AUd2.

La zone 1AUd1 comprend deux secteurs : **secteur n° 1** et **secteur n° 2**.

Un phasage en 3 **parties** distinctes a été retenu pour la zone 1AUd2 (correspondant au **secteur n° 3**) sur le schéma de l'OAP) :

- ✓ **Une partie à l'Ouest de la voirie nouvelle à créer**
- ✓ **Deux parties à l'Est de la voirie nouvelle à créer**

Un aménagement d'ensemble à l'échelle de chaque **secteur** ou **partie** sera envisagé.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Intentions

##### Densités et formes urbaines attendues

	Superficie des secteurs de projet (en m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (potentiel)	Densité (logements/ha)	Formes urbaines		
				Habitat collectif	Habitat intermédiaire	Habitat individuel
<b>Zone 1AUd1</b>	20400	159	78	159	-	-
Secteur n°1 (réalisé)	5400	44	81	44	-	-
Secteur n°2 (projet)	15000	115	76	115	-	-
<b>Zone 1AUd2 (secteur n°3)</b>	9600	100	104	100	-	-

##### Mixité fonctionnelle

Les opérations devront comprendre des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des constructions futures (représentant une surface de plancher potentielle estimée à 1500 m<sup>2</sup>, sur les 12 000 m<sup>2</sup> retenus pour l'ensemble de l'opération soit 12,5% de la surface de plancher totale).

Toute opération d'habitat, quel que soit le type de construction envisagé (individuels, intermédiaires ou collectifs) de 8 logements et plus devra comporter **au moins 30 % de logements locatifs sociaux**. Le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur.

##### Qualité paysagère

Sur la totalité des zones 1AUd1 et 1AUd2, les différents espaces publics le mail, les prairies du port et la promenade de la plage ainsi que les voies existantes ou à créer recevront un traitement unifié qui permettra d'améliorer la qualité de vie sur ce secteur et d'avoir une uniformité qui valorisera le projet urbain du village portuaire.

Une place importante sera donnée aux espaces de circulations douces et aux espaces paysagers. Les différents motifs paysagers prévus dans l'étude du projet urbain du village portuaire vont dans ce sens.

Au sein de la zone 1AUd1, une continuité de traitement entre le projet de port et les espaces publics du village (mail et prairies) devra être recherchée dans le projet afin de tendre vers une unicité dans la réalisation du projet de village portuaire.

Ainsi les percées visuelles en direction du Lac Léman devront déboucher sur le projet de port. Les différents aménagements paysagers (mail, promenade de la plage et prairies du port) devront annoncer la présence du port et prendre en compte ses caractéristiques et ses besoins fonctionnels (notamment commerciaux et touristiques).

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE PUBLIER

### LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

#### OAP 5 – Intentions

