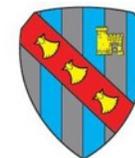




COMMUNE DE THYEZ

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Ville de THYEZ

3. OAP ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

*Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération d'approbation
du Conseil municipal en date du 26
février 2018*

Le Maire,



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE THYEZ

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU	3
2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U	5
3. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones 1AU	16
4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables sur différents types de zones	35
ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE (ZONES U ET ZONES AU)	



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

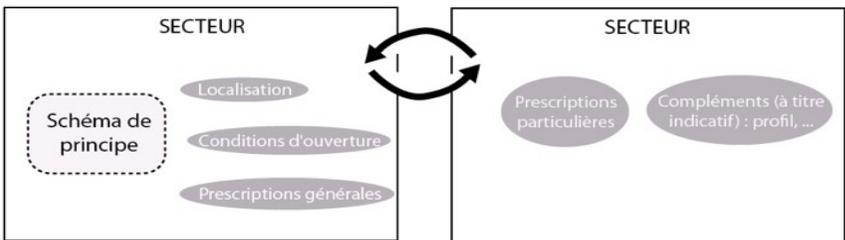
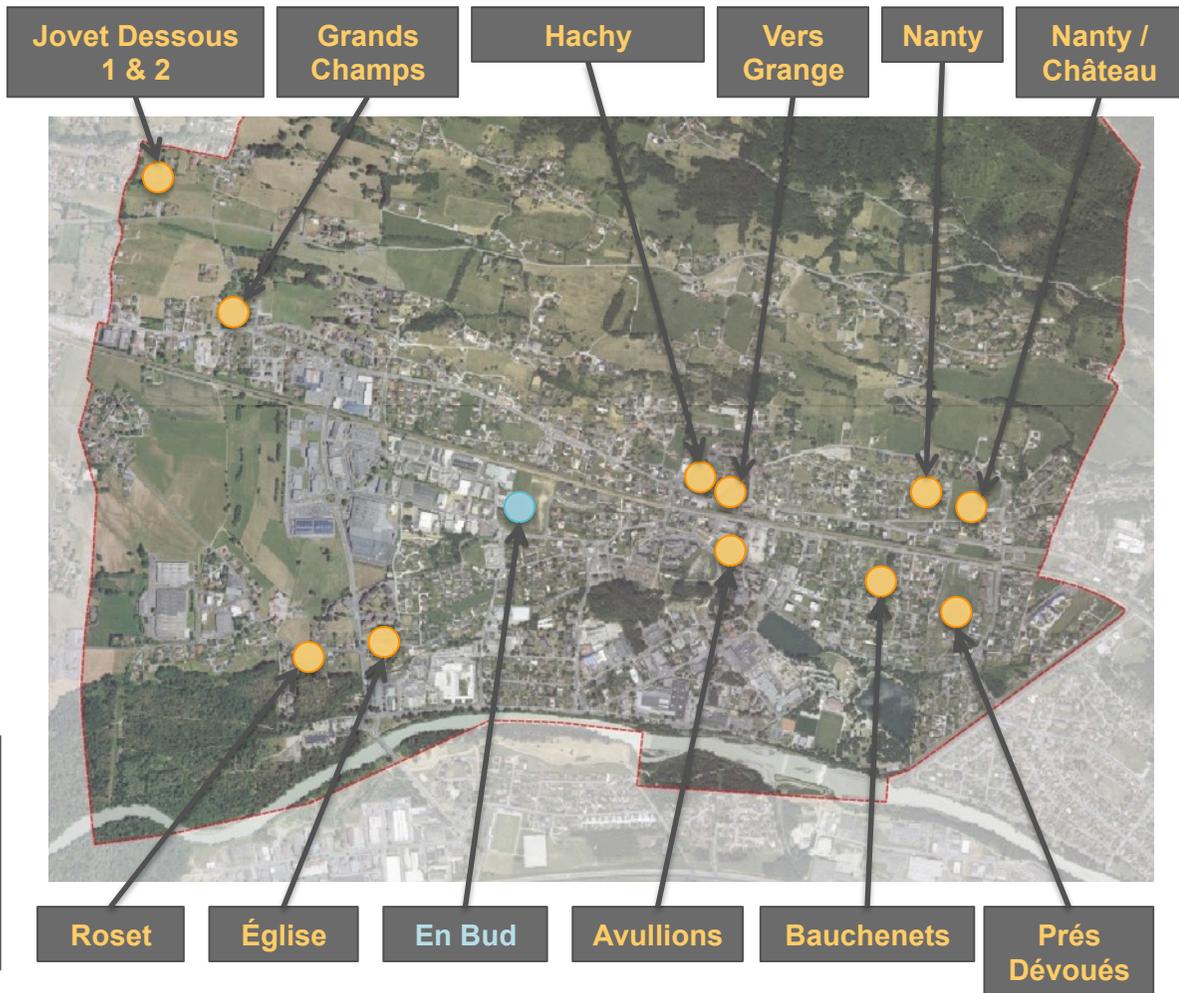
1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de THYEZ 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.

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).

Le projet communal se compose de 14 OAP (13 OAP sectorielle et 1 OAP thématique) 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



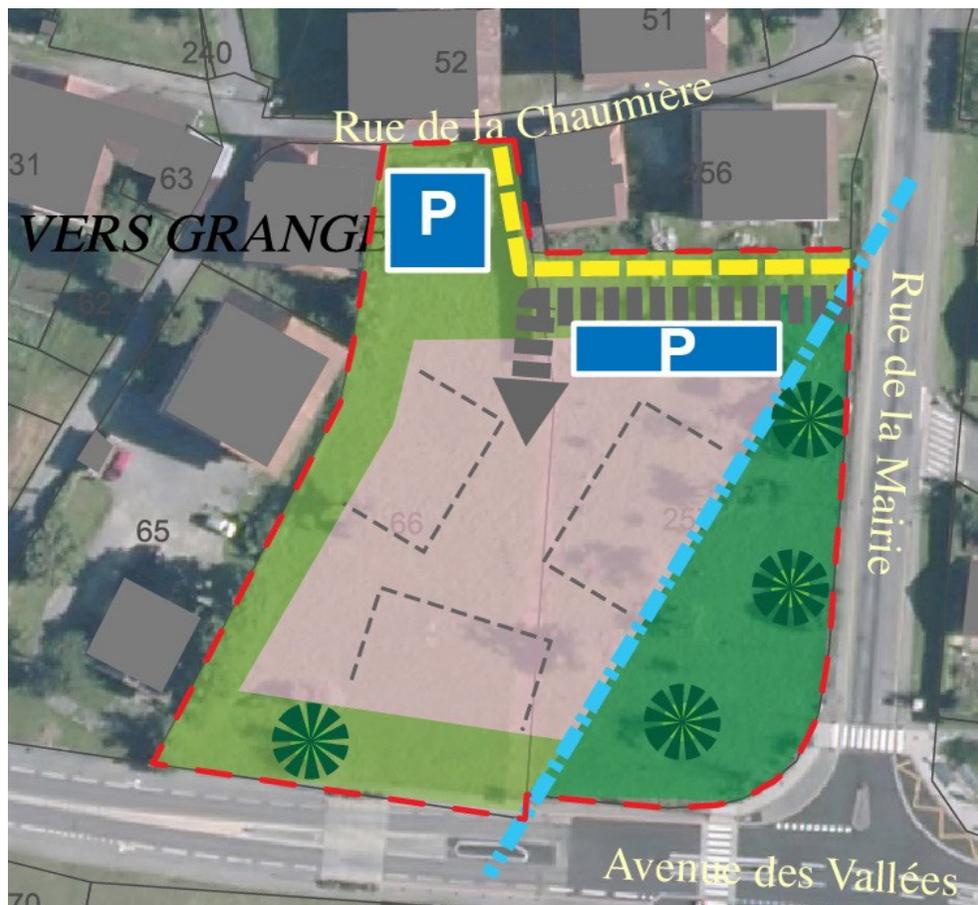
2. Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U

ZONE Ua / Secteur « Vers Grange » (environ 0,50 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ L'accès sera assuré uniquement depuis la rue de la Mairie

Recommandation du CD74 : L'accès qui est envisagé depuis la route de la Mairie (RD319) devra veiller à ne pas être positionné trop près du carrefour RD19 – RD 319 afin de limiter son impact sur ce dernier et qu'il puisse remplir des conditions de sécurité et visibilité satisfaisantes.

Aucun accès nouveau depuis l'Avenue des Vallées ne sera autorisé.

Il est possible d'envisager une entrée dans l'opération depuis la rue de la Chaumière et une sortie sur la rue de la Mairie.

■■■■■ Un cheminement ouvert au public devra être réalisé et à connecter au trottoir existant de la rue de la Mairie.

P

Les aires de stationnements de l'opération seront regroupées en entrée de zone et en interface avec la rue de la Chaumière.

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Les constructions devront être conçues et implantées de à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

Traitement paysager et espaces libres

■ **Cône de vue** sur la Mairie et les bâtiments anciens à préserver. Cet espace ne doit pas accueillir de constructions.

■ **Espaces verts** de l'opération

Aucune construction ne prendra place le long de la rue de la Chaumière



Arbres existants à préserver dans la mesure du possible (en fonction de leur état sanitaire et de l'implantation des bâtiments)

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public, au niveau de l'entrée de la zone sur la rue de la Mairie.**

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 25 logements (+/-10%)

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

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

ZONE Ub / Secteur « Avullions » (environ 0,3 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

ZONE Ub / Secteur « Avullions » (environ 0,3 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

- L'opération prévoira ses accès sur la rue des Avullions.
- — — — Une continuité piétonne devra être maintenue le long de la rue des Avullions. Il sera également prévu une connexion douce avec la parcelle 169.

Nature et caractéristiques des constructions

-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+2
-  Les rez-de-chaussée comporteront obligatoirement des **commerces ou artisans de proximité ou des services** (privés ou publics)



Traitement paysager et espaces libres



Un **filtre paysagé et boisé** sera préservé pour gérer les vis à vis avec les pavillons voisins.

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

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols pour les aires de stationnement.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ **22 logements** (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **70 logt/ha**

Avec **50 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE Ub / Secteur « Église » (environ 0,2 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Cette OAP ne s'applique qu'en cas d'opération de démolition/reconstruction.

Il pourrait être admis une réhabilitation du bâtiment existant ; dans cette hypothèse, l'OAP ne s'applique pas.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

Respect des obligations liées à l'arrêté préfectoral n° 03-356 du 10/09/2003 de zones de présomption archéologique sur les projets d'aménagement ou de construction.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ L'aménagement du secteur devra permettre la rectification du tracé de la route du Plan et le réaménagement du parvis de l'église.

Le route du Plan devra être doublée de cheminements sécurisés pour les piétons.



L'aménagement de la zone devra permettre l'aménagement d'une aire de stationnement public complémentaire, en lien avec les équipements du secteur. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.



L'aménagement de la zone devra tenir compte de la nécessité de réaménager le carrefour Route du Plan / Avenue des Îles.

Nature et caractéristiques des constructions



Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+1+C

Il ne sera admis qu'un seul bâtiment.

Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère de ces dernières.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Maximum 10 logements

Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

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

Traitement paysager et espaces libres



Les haies existantes en limite de parcelles doivent être préservées afin d'assurer l'insertion paysagère de l'opération et de limiter les vis à vis avec les constructions voisines existantes.



Afin de préserver des vues dégagées sur l'Église, il sera imposée un recul de **10 m par rapport à la limite d'emprise la route du Plan** (selon le nouveau tracé de la rue)

La toiture du bâtiment à construire devra être traitée en cohérence avec celle du presbytère voisin : toiture à 4 pans (longs pans et croupes), pente de toit, teinte, orientation du faîtage.



L'aire de stationnement public nécessitera un travail paysager soigné, car elle constitue le 1^{er} plan sur l'église depuis l'avenue des Îles. Ce paysagement devra être en cohérence avec l'aire de stationnement existante.



ZONE Uc / Secteur « Roset » (environ 0,5 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.
Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



-  Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Tranche d'urbanisation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture au coup par coup possible.

Cette OAP ne s'applique que dans l'hypothèse où les DP-division en cours de validité sur le tènement deviendraient caduques.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Uc.

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

Respect des obligations liées à l'arrêté préfectoral n° 03-356 du 10/09/2003 de zones de présomption archéologique sur les projets d'aménagement ou de construction.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements



Chaque tranche peut disposer d'un accès indépendant à la route de la Plaine

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type individuel groupé ou collectif horizontal, hauteur maximale R+1+C.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis par rapport aux constructions voisines et entre bâtiment de l'opération et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

Les haies existantes en limite de parcelles doivent être préservées afin d'assurer l'insertion paysagère de l'opération et de limiter les vis à vis avec les constructions voisines existantes.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Maximum 15 logements

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

Avec **50 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)



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

ZONE 1AUb / Secteur « Prés Dévoués » (environ 2,1 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb des Prés Dévoués est conditionnée à la réalisation du réseau d'eaux usées.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra impérativement prévoir les accès aux parcelles AS230 et 232.

ZONE 1AUb / Secteur « Prés Dévoués » (environ 2,1 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 **L'accès sera assuré depuis la rue des Prés.** Cette voie sera aménagée avec une aire de retournement.

Aucune connexion carrossable ne sera autorisée sur l'Avenue des Lacs.

 La voie de desserte sera doublée de cheminement dédiés aux piétons.

Des continuités piétonnes (et modes doux) ouvertes au public doivent être réalisées dans les espaces verts de l'opération et doivent permettre des connexions avec la rue des Prés et l'avenue des Lacs.

 **Conserver impérativement des accès aux parcelles AS230 et AS232.**

 **Aires de stationnement mutualisées** à l'échelle de l'opération. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif, hauteur maximum R+2.** L'implantation respectera une distance d'au moins 8 m entre 2 bâtiments collectifs.

 Habitat de type **individuel groupé, hauteur maximale R+1+C.**

 *Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.*
Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis par rapport aux constructions voisines et entre bâtiment de l'opération et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

 **Aménager un vaste espace vert d'un seul tenant,** support de liaisons douces et accueillant une aire de jeux et/ou de convivialité.

Cet espace sera aménagé 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.

 **L'arbre isolé existant devra être conservé** lors de l'urbanisation de la zone. La préservation de ce sujet devra faire du projet d'aménagement. Des dispositions doivent être prises pour éviter les risques d'atteintes possibles à cet arbre lors des travaux.

 **L'aménagement d'une aire technique** (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public.** Elle sera implantée à l'entrée de la zone, le long de la rue des Prés

 **Un ouvrage de gestion des eaux pluviales** sera installé en partie Sud-Est de la zone. S'il est aérien, cet ouvrage devra être partie intégrante de la composition paysagère de la zone.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 67 logements (+/-10%)

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

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

ZONE 1Aub / Secteur « Hachy » (environ 1,4 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.
Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1Aub et N (le long du ruisseau).

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUb / Secteur « Hachy » (environ 1,4 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès carrossable sera assuré depuis le giratoire existant de l'avenue des Vallées. *Aucun accès carrossable ne sera admis depuis ou sur la rue de la Chaumière.*

Recommandation du CD74 : La desserte est envisagée par un accès direct dans le carrefour giratoire existant entre la RD19 et la Route du Plan. Par ailleurs, un accès est déjà existant pour l'entreprise BOUCHET, aussi l'utilisation de cet accès pour desservir la future zone devra être étudiée. Le cas échéant, la modification du carrefour giratoire existant devra faire l'objet d'un dossier de prise en considération auprès du Département, définissant les caractéristiques géométriques du raccordement, et démontrant l'absence d'impact sur le fonctionnement actuel du carrefour giratoire.

 **Continuité piétonne (et mode doux)** ouverte au public à réaliser afin de connecter le giratoire à l'espace d'équipements de la Crête, via la zone 1AUb.

Prévoir un maillage doux avec la rue de la Chaumière.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif, hauteur R+2.**

 Le potentiel pourra être augmenté en cas de fin d'activité de l'entreprise existante.

Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres



Un **cône de vue** devra être maintenu sur la Mairie et le Mont d'Orchez depuis l'entrée de la zone.



Un **espace de protection du ruisseau** sera maintenu, sur une dizaine de mètres de largeur depuis la rive. Cela permet également de tenir compte de l'aléa inondation.



Un **recul de 15 m** sera imposé pour l'implantation des bâtiments, par rapport à la limite de fond de terrain, afin de tenir compte de la pente dans ce secteur. .



L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public**. Elle se situera à l'entrée de la zone

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols pour les aires de stationnement.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 60 logements (+/-10%). Pour une densité de l'ordre de **45 logt/ha**

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

ZONE 1AUc / Secteur « Bauchenets » (environ 1,0 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.
Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ L'accès sera assuré depuis la rue des Prés. Cette voie sera aménagée avec une aire de retournement.

— — — — — Continuité piétonne ouverte au public, à connecter à la rue des Prés et au Sud de la zone, vers les Pochons.

Les places de stationnement seront regroupées en aires de stationnement.

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **collectif horizontal** souhaité sur l'ensemble du site, d'une hauteur de R+1+C.

Il est envisagé l'implantation de 3 bâtiments.

Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

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.



Préservation du secteur boisé existant

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public, au point d'entrée dans la zone.**

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols pour les aires de stationnement.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 30 logements (+/-10%)

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

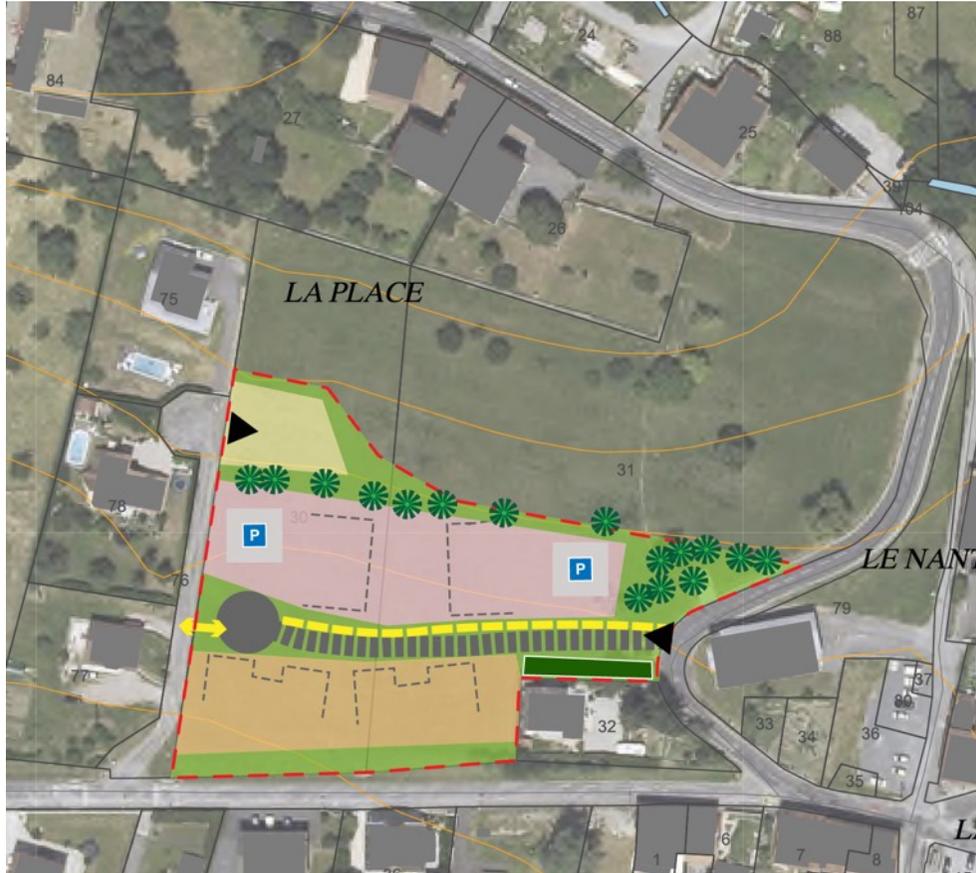
Avec **30 % de logements sociaux** (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUc / Secteur « Nanty / Château » (environ 0,8 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

L'urbanisation en tranche (jusqu'à 3 tranches) peut être admise afin de maîtriser le rythme de construction ou de tenir compte du découpage foncier.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.

ZONE 1AUc / Secteur « Nanty / Château » (environ 0,8 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

■■■■■■■ **Voie de desserte interne** pour les logements intermédiaires et collectifs.

▶ **L'accès sera assuré depuis la route du Coteau** pour les logements intermédiaires et collectifs et **par la voie à l'Ouest** pour le logement individuel

----- **Continuité piétonne** ouverte au public à réaliser (type trottoirs), permettant de connecter la rue du Nanty au lotissement privé à l'Ouest au travers de l'opération « Nanty / Château ».

P

Aires de stationnement mutualisées (2 aires maximum). Ces aires de stationnement devront être soigneusement intégrée à la pente et semi-enterrées afin de garantir l'insertion paysagère du projet. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **collectif horizontal** (environ 12 logements), **d'une hauteur R+1+attique** (il s'agit de la hauteur visible depuis la voie de desserte interne). Ces constructions présenteront une toiture terrasse végétalisée.

Habitat de type **individuel groupé** (environ 4 logements), **d'une hauteur maximale R+1+combles** (il s'agit de la hauteur visible depuis la rue du Nanty ; soit R+C perceptible depuis la voie de desserte interne).

Habitat de type **individuel** (environ 1 logement)

Traitement paysager et espaces libres



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.

L'aménagement de la zone nécessite une **intégration paysagère et architecturale soignée** pour tenir compte de la covisibilité du Château de la Place.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public, à l'entrée de la zone, au croisement avec la route du Coteau.**

Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 17 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **22 logt/ha**

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

ZONE 1AUc / Secteur « Nanty » (environ 1,2 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Une urbanisation par tranche (2 tranches) est possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.



ZONE 1AUc / Secteur « Nanty » (environ 1,2 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

L'accès sera assuré depuis la rue du Nanty.

Cette accès sera positionné sur le tracé des réseaux qui traversent la parcelle pour desservir la parcelle 85.

La voie de desserte sera doublée d'un cheminement dédié aux piétons.

Recommandation du CD74 : la densification de la zone devra veiller à ne pas générer de dysfonctionnement sur les carrefours existants

Un cheminement réservé aux piétons desservira les espaces verts prévus au Nord de la parcelle.



Placette de retournement, devant faire l'objet d'un traitement paysager.

Nature et caractéristiques des constructions



Habitat de type **collectif horizontal R+1+C** la partie Sud du secteur (partie présentant la plus faible pente). (environ 32 logements)



Habitat de type **individuel R+C** la partie Nord du secteur (partie présentant la plus forte pente). (environ 4 logements)

Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :



- être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

Pour tenir compte de la pente du terrain, il est demandé :



De préserver en espace vert, aménagé et planté, la partie la plus au Nord et la plus élevée en altitude. Cela permet de limiter l'impact paysager depuis l'avenue des Vallées et de limiter les problématiques de vis à vis avec la construction située sur la parcelle 85. Emprise du secteur protégé par un repérage L151-23 au plan de zonage

De respecter un gradient de hauteur des constructions entre le bas et le haut du secteur.

De tenir compte de la proximité du Château de la Place dans la composition du projet et la perception des points de vue.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire à **l'entrée de la zone, en interface avec l'avenue des Vallées.**

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols pour les aires de stationnement.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 36 logements (+/-10%)

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

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

ZONE 1AUc / Secteur « Grands Champs » (environ 0,9 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Une urbanisation par tranche (2 tranches) est possible.

Les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés uniquement dans une 2nde tranche qui porterait sur la réalisation des logements collectifs horizontaux. Le taux de LLS s'applique sur l'ensemble de l'opération et non par tranche.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUc / Secteur « Grands Champs » (environ 0,9 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès carrossable sera assuré depuis la route des Rapilles.

 La voie de desserte sera doublée de cheminement dédiés aux piétons.

 **Aires de stationnement mutualisées** à l'échelle de l'opération. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif horizontal R+1+C** la partie Sud du secteur (partie présentant la plus faible pente). (environ 20 logements)

 Habitat de type **individuel R+1+C** la partie Nord du secteur (partie présentant la plus forte pente). (environ 4 logements)

 *Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif.*
Les constructions devront être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières

Traitement paysager et espaces libres

 **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. Cet espaces vert devra être positionné sur la frange Est pour limiter les problématiques de vis à vis avec les constructions voisines.

 **Préserver un filtre boisé en limite Sud**, pour limiter la perception de l'avenue des Vallées et pour l'effet anti-bruit. Il s'agit d'aménager et planter cet espace et non de préserver les sujets existants.

 L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) est obligatoire **en limite du domaine public, à l'entrée de la zone, au croisement de la voie de desserte avec la route des Rapilles.**

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 24 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **24 logt/ha**

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

ZONE 1AObj / Secteur « Jovet Dessous – tranche 1 » (environ 1,6 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Une urbanisation par tranches (2 tranches) est possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1A Ubj / Secteur « Jovet Dessous – tranche 1 » (environ 1,6 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès carrossable sera assuré depuis la route du Jovet, réparti en 2 accès. En partie haute, conserver la possibilité de desserte de la 2^{ème} tranche.

Aucun accès ne sera admis depuis la route de Chatillon.

 Des continuités piétonnes ouvertes au public doivent être réalisées. Elle doivent permettre de connecter la route du Jovet à la 2^{ème} tranche et doivent également sécuriser les modes doux jusqu'au futur carrefour route du Jovet/route de Chatillon.

 Les aires de stationnement seront regroupées à l'échelle de l'opération. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

 Pour information : Carrefour route du Jovet/route de Chatillon à aménager (hors OAP). L'aménagement du carrefour sur la RD 6 fait l'objet d'un dossier de prise en considération validé par la commission Infrastructures Routières du CD74 (création d'un Tourne à gauche).

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type collectif, hauteur R+2.

 Habitat de type collectif horizontal / logements en bandes R +1+C sur la partie Sud du secteur.

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

 Les parcelles 2165 et 2167 recevront des jardins partagés et des espaces verts communs.

 Un filtre boisé sera préservé pour gérer les vis à vis avec la construction préexistante de la parcelle 1312.

 Un filtre boisé sera maintenu ou créé, aménagé et paysagé le long de la route de Chatillon pour limiter la perception depuis cette voie et pour l'effet anti-bruit.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) sera mutualisée avec celle de la 1^{ère} phase, en cours au moment de l'élaboration du PLU.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 57 logements (+/-10%)

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

Avec au moins 25 % de logements sociaux (en nombre de logements et en surface de plancher)

ZONE 1AUb / Secteur « Jovet Dessous - tranche 2 » (environ 1,3 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Une urbanisation par tranche (2 tranches) est possible.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb des Jovets Dessous – tranche 2 est conditionnée à la réalisation du réseau d'eaux usées.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement de la zone devra respecter la carte des aléas, établie en décembre 2016 et notifiée par le Préfet en janvier 2017.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

ZONE 1AUb / Secteur « Jovet Dessous - tranche 2 » (environ 1,3 ha)

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès carrossable sera assuré depuis la voie desserte interne de la 1^{ère} phase de la zone du Jovet Dessous.
Aucun accès ne sera admis depuis la route de Chatillon.

 Des continuités piétonnes ouvertes au public doivent être réalisées. Elle doivent permettre de connecter la 1^{ère} phase du projet de Jovet Dessous à la route de Chatillon, en limite avec Marignier, via le secteur faisant l'objet de l'OAP.

 Les aires de stationnement seront regroupées à l'échelle de l'opération. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat de type **collectif, hauteur R+2** (environ 33 logements).

 Habitat de type **collectif horizontal R+1+C** sur la partie Sud du secteur (partie présentant la plus forte pente). (environ 18 logements)

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif. Les constructions devront :

- être conçues et implantées de manière à intégrer la pente du terrain et à assurer l'insertion paysagère de ces dernières
- être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Traitement paysager et espaces libres

 La parcelle 1720 recevra une extension des jardins partagés prévus sur les parcelles 2165 et 2167 dans la 1^{ère} phase de l'opération. La réalisation de cette 2nde phase de jardins est liée à la réalisation effective de la 1^{ère} phase de jardins partagés.

 Un filtre boisé sera préservé pour gérer les vis à vis avec la construction préexistante de la parcelle 1740.

 Un filtre boisé sera maintenu ou créé, aménagé et paysagé le long de la route de Chatillon pour limiter la perception depuis cette voie et pour l'effet anti-bruit.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) sera mutualisée avec celle de la 1^{ère} phase, en cours au moment de l'élaboration du PLU.

OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ

Environ 50 logements (+/-10%)

Pour une densité de l'ordre de **40 logt/ha**

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

ZONE 1AUx / Secteur « En Bud » (environ 2,7 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

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

Une urbanisation par tranche est possible.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

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

 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 L'accès carrossable sera assuré depuis le croisement de la rue des Platanes / rue des Marvays.

 Des continuités piétonnes (et mode doux) ouvertes au public doivent être réalisées. Elle doivent permettre de connecter la voie verte à la rue des Platanes.

 Dans la mesure du possible, les **aires de stationnement** seront mutualisées à l'échelle de l'opération, notamment s'agissant des parking visiteurs. Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Nature et caractéristiques des constructions

 **Bâtiment d'activité**, hauteur maximum 15 m hors tout.

 **Bâtiment d'activité**, hauteur maximum 11 m hors tout.

Traitement paysager et espaces libres

 Un filtre boisé sera préservé pour gérer les vis à vis avec la constructions préexistantes situées à l'Est.

Ce filtre boisé devra recevoir le cheminement doux.

L'aménagement d'une aire technique (ordures ménagères, boîtes aux lettres, ...) sera mutualisée avec celle de la 1^{ère} phase, en cours au moment de l'élaboration du PLU.

A grayscale landscape photograph of a mountain valley. In the foreground, there is a rocky, gravelly bank. A river flows through the middle ground, reflecting the surrounding trees and mountains. On the left bank, there is a signpost with a sign that reads "DANGER". The background features a range of mountains under a clear sky. The text "4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables à différents types de zones" is overlaid in red on the center of the image.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, applicables à différents types de zones

OAP THÉMATIQUE : « ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

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

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Maillage piétons et/ou cycles à conforter

↘ Continuités piétons et/ou cycles existantes, à créer ou à conforter :

- Emplacements réservés
- Principes dans les OAP
- Voies partagées

