Modification n°1 du PLUi – approbation mars 2021

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sommaire

Préambule. Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ? 3

Le Code de l'Urbanisme 3

La notion de compatibilité 3

Le choix des secteurs stratégiques de développement 4

Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs (Cf. illustrations page suivante) 4

Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs 6

1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Albens 8

OAP n°1 : Route de Pouilly 9

OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare 14

OAP n°3 : Rue du Général Mollard 19

OAP n°4 : Rue des Sapins 24

OAP n°5 : Montée de Bacchus 29

OAP n°6 : Place de l'église 34

OAP n°7 : Le Longeret 39

OAP n°8 : Rue de la Chambotte 44

2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cessens 49

OAP n°1 : Sous la Tour 50

3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Epersy 55

OAP n°1 : Le Vie du Cher 56

4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mognard 61

OAP n°1 : Route de Gresy Ouest 62

OAP n°2 : Route de Grésy Est 67

OAP n°3 : Ecole 72

5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Germain-la-Chambotte 77

OAP n°1 : Chef-lieu Nord 78

OAP n°2 : Chef-lieu Sud 83

OAP n°3 : Chef-lieu Est 88

6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Girod 93

OAP n°1 : Chef-lieu 94

7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Ours 99

OAP n°1 : Chef-lieu 100

OAP n°2 : La Forêt 105

OAP n°3 : Chez Yvonne 110

Préambule. Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Le Code de l'Urbanisme

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme suit :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements".

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

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

[...]"

La notion de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent, sur des terrains que la commune considère, dans le cadre de son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), comme stratégiques, de maitriser les aménagements qui pourraient être faits en cas de cession du terrain en vue de son aménagement ou de sa construction.

Elles n'annoncent en aucun cas une obligation pour le propriétaire du terrain de procéder à l'aménagement ou à la construction projetée : celui-ci reste maitre de son terrain et prend lui-même la décision de le céder pour l'aménager et le construire. En revanche, elles imposent certains principes d'aménagement et de construction si le propriétaire décide de l'aménager ou le construire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas plus un projet que la commune s'engage à réaliser. C'est simplement la matérialisation, sur le terrain, d'une forme et d'une programmation urbaines qu'elle aimerait voir se réaliser dans le cas d'une opération d'aménagement.

Parmi ces principes peuvent figurer des principes d'accès au terrain, de desserte, d'implantation d'espaces publics ou d'équipements, d'implantation des bâtiments, de volumétries et densité, de typologie (formes) de logements… Ces principes peuvent prendre la forme d'un schéma, d'un plan de composition et/ou d'un texte listant les objectifs, selon le degré de précision et de contrainte souhaité par la commune.

Dans tous les cas, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de stricte conformité. Elles s'ajoutent aux règles liées au plan de zonage et au règlement qui s'appliquent aux terrains concernés par les Orientations d'aménagement et de Programmation. Leur aspect graphique permet de compléter ces dispositions réglementaires, voire de phaser les opérations lorsque c'est rendu nécessaire par l'adaptation des réseaux ou les objectifs de maitrise du développement imposés notamment par les Schéma de Cohérence territoriale (SCoT)

.

Le choix des secteurs stratégiques de développement

Le choix de la collectivité de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs stratégiques doit permettre d'organiser le développement de l'urbanisation sur des terrains ouverts à la construction et qui, situés à proximité immédiate ou à l'intérieur des centralités dotées d'équipements, commerces et services, doivent assurer la mise en œuvre des objectifs du projet du territoire de l'Albanais Savoyard :

- renforcement de la centralité, de la vie et de l'animation des bourgs,
- diversification de l'offre de logements
- réduction de la consommation d'espaces,
- préservation et valorisation des qualités paysagères et urbaines du bourg...

Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs (Cf. illustrations page suivante)

Implantation des bâtiments dans la pente

Dans le cadre d'une opération d'aménagement située dans un secteur contraint par la topographie, les constructions devront être implantées de manière cohérente dans la pente dans le but de minimiser les mouvements de terrains. Cette adaptation des constructions au contexte topographique se traduira notamment par une implantation des zones de stationnements (aires, garages,…) au plus près de la voirie.

Traitement des limites

Les clôtures en limites parcellaires devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques et d'essences mono-spécifiques sont interdites, notamment en limite avec des zones agricoles ou naturelles, afin de maintenir une qualité paysagère. Par ailleurs, l'utilisation de matériaux et de teintes homogènes est préconisée dans le cadre d'édification de murs.

Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires devront être hétérogènes, tant dans leur taille que dans leur forme, dans le but de répondre à une diversification des logements et de maîtriser au mieux les vis-à-vis et les rapports entre les bâtiments.

Gestion des vues sur le paysage

Dans l'objectif de préserver des vues sur le grand paysage, des espaces ouverts devront être maintenus dans les opérations d'aménagement (clôtures basses, alternance bâtiment/jardin…).

Accès et stationnement

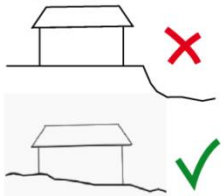
La localisation des accès et zones de stationnement devra être au plus proche des voies existantes pour éviter l'artificialisation des sols et permettre une meilleure optimisation du foncier (surface constructible plus importante, emprise des jardins majorée, …). De plus, les zones réservées aux accès et stationnement devront faire l'objet d'un revêtement permettant une bonne gestion des eaux pluviales (matériaux perméables, noues, …).

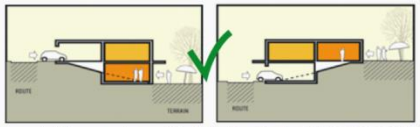
Toitures :

Les toitures plates (ou terrasses) seront obligatoirement végétalisées.

Pour les habitations principales, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures plates qui constituent un espace prolongeant horizontalement des locaux à usage d'habitation ou ceux dans lesquels il s'exerce une activité

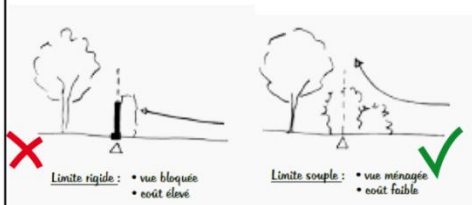
Implantation dans la pente





Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

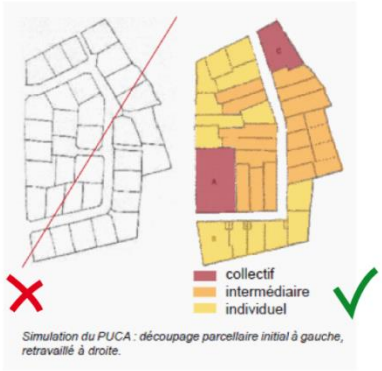
Traitement des limites



Petit mur de soutènement — Plantation de la pente

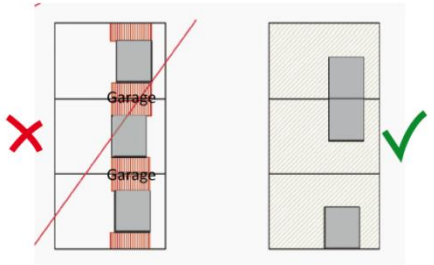
Source: CAUE Haute Savoie, plantons le paysage

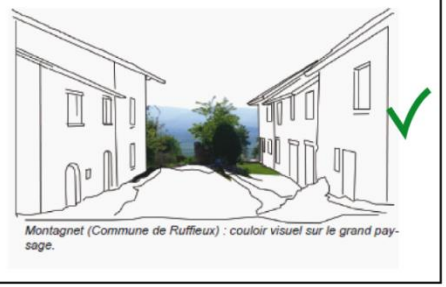
Découpage parcellaire



Simulation du PUCA : découpage parcellaire initial à gauche, retravaillé à droite.

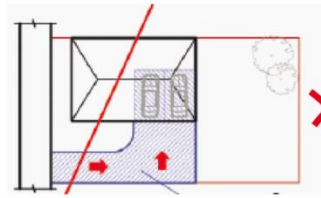
Gestion des vues sur le paysage

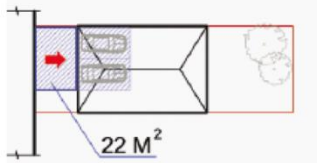




Montagnet (Commune de Ruffieux) : couloir visuel sur le grand paysage.

Accès et stationnement





Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus il est exigé une chaussée minimale de 4 m emprise minimale.

Pour les accès et les voies nouvelles à partir de 10 logements et/ou 10 lots desservis il est exigé sur au moins un côté de la voie l'aménagement d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, … doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf règlementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…).

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Albens

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Albens sont localisés dans un périmètre restreint autour du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre de densifier l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement bâti et paysager.

OAP n°1 : Route de Pouilly

OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare

OAP n°3 : Rue du Général Mollard

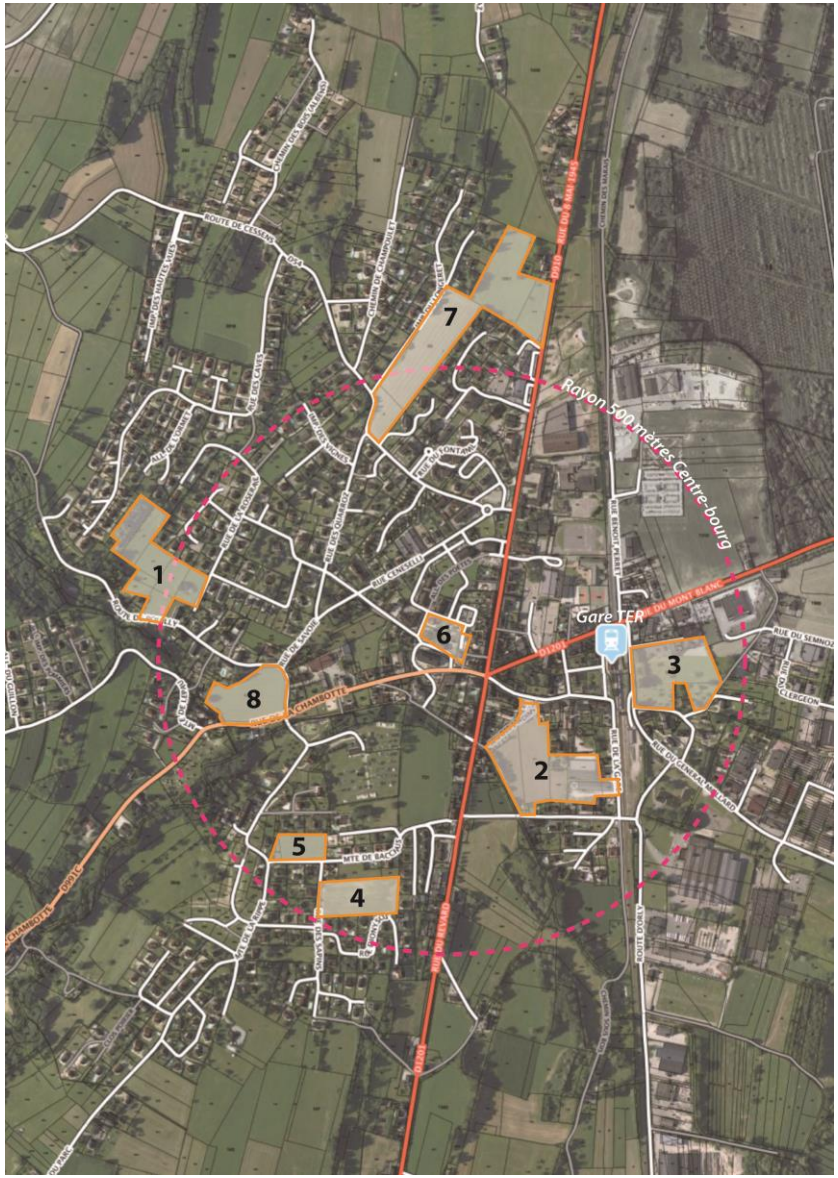
OAP n°4 : Rue des Sapins

OAP n°5 : Montée de Bacchus

OAP n°6 : Place de l'église

OAP n°7 : Le Longeret

OAP n°8 : Rue de la Chambotte



OAP n°1 : Route de Pouilly

Surface en zone U : 0

Surface en zone 1AUa : 20 137 m² (calcul SIG)

Contexte

Le secteur de la Route de Pouilly est situé dans la partie Ouest de l'enveloppe urbaine principale d'Albens. Il est encerclé par des quartiers résidentiels pavillonnaires, au pied du coteau, desservis par de nombreuses voies en impasses.

Ce tènement est desservi par la Route de Pouilly, axe qui permet de relier aisément le centre d'Albens. Des travaux ont été entrepris afin de renforcer la sécurité de cette voie. Il apparaît comme un secteur stratégique pour le développement d'Albens au regard de sa proximité avec le centre. En effet, il est situé à environ 600 mètres de la place de l'église.

Ce tènement est occupé essentiellement par des prairies non exploitées et des boisements.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La diversification des formes urbaines
- La maîtrise de la densification dans un secteur pavillonnaire
- L'amélioration du réseau viaire
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne aux quartiers environnants

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 4 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Programmation :

Environ 43 logements sur l'ensemble du site

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 11 logements)

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Sécurisation de l'entrée Sud du site sur la Route de Pouilly
- Traversées piétonnes Est/Ouest entre la Rue de la Roseraie
- L'aménagement devra garantir la répartition des flux entre les deux accès depuis la rue de la Roseraie et celle de Pouilly de façon équilibrée.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs.

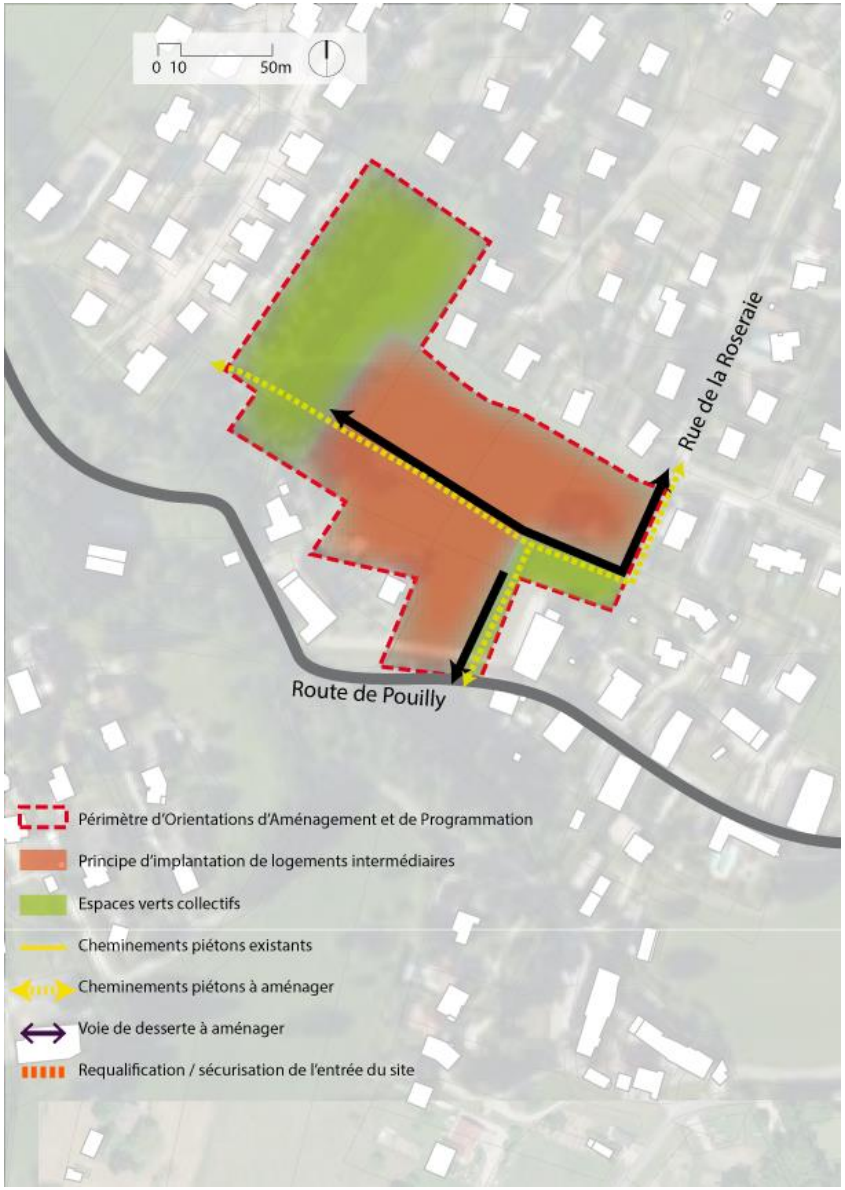


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°2 : Rue Joseph Michaud / Rue de la Gare

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 21685m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée dans le cadre de la densification et du renforcement de la centralité d'Albens. En effet, il est situé à moins de 300 mètres de la Place de l'église.

Ce tènement est desservi au Nord par la Rue Joseph Michaud et à l'Est par la Rue de la Gare. Dans la partie Ouest, il est longé par deux axes piétonniers : le sentier des jardins et la promenade de l'Albenche.

Deux bâtiments d'activités sont inclus dans le périmètre d'OAP. Si ces entreprises sont encore en activité, il convient d'anticiper leur potentielle mutation au regard du caractère essentiellement résidentiel du quartier.

La partie centrale du tènement est concernée par la zone rouge du PPRI du bassin aixois.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification d'un secteur central
- La diversification des formes urbaines
- Le renouvellement urbain de bâtiments d'activités
- La prise en compte du risque d'inondation
- La connexion au réseau de cheminements piétons

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Partie centrale (zone inondable) : aménagement d'un espace naturel à vocation récréative

Partie Nord : logements de type collectif en R+2. Environ 45 logements.

Partie Sud-Est (renouvellement urbain) : logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et R+2. Environ 30 logements.

Programmation :

Environ 75 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 19 logements)

34 logements/ha brut (50 logements/ha net)

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée, en dehors des zones inondables inconstructibles.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Une étude hydraulique sur la prise en compte du PPRI pourra être exigée.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès Nord par la Rue Joseph Michaud avec requalification et sécurisation du carrefour
- Bouclage Sud entre la Rue de la Gare et du Pont des Fleurs
- Traversées piétonnes Est/Ouest et Nord Sud en s'appuyant sur les sentiers existants à l'Ouest du site (sentier des jardins et promenade de l'Albenche)

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

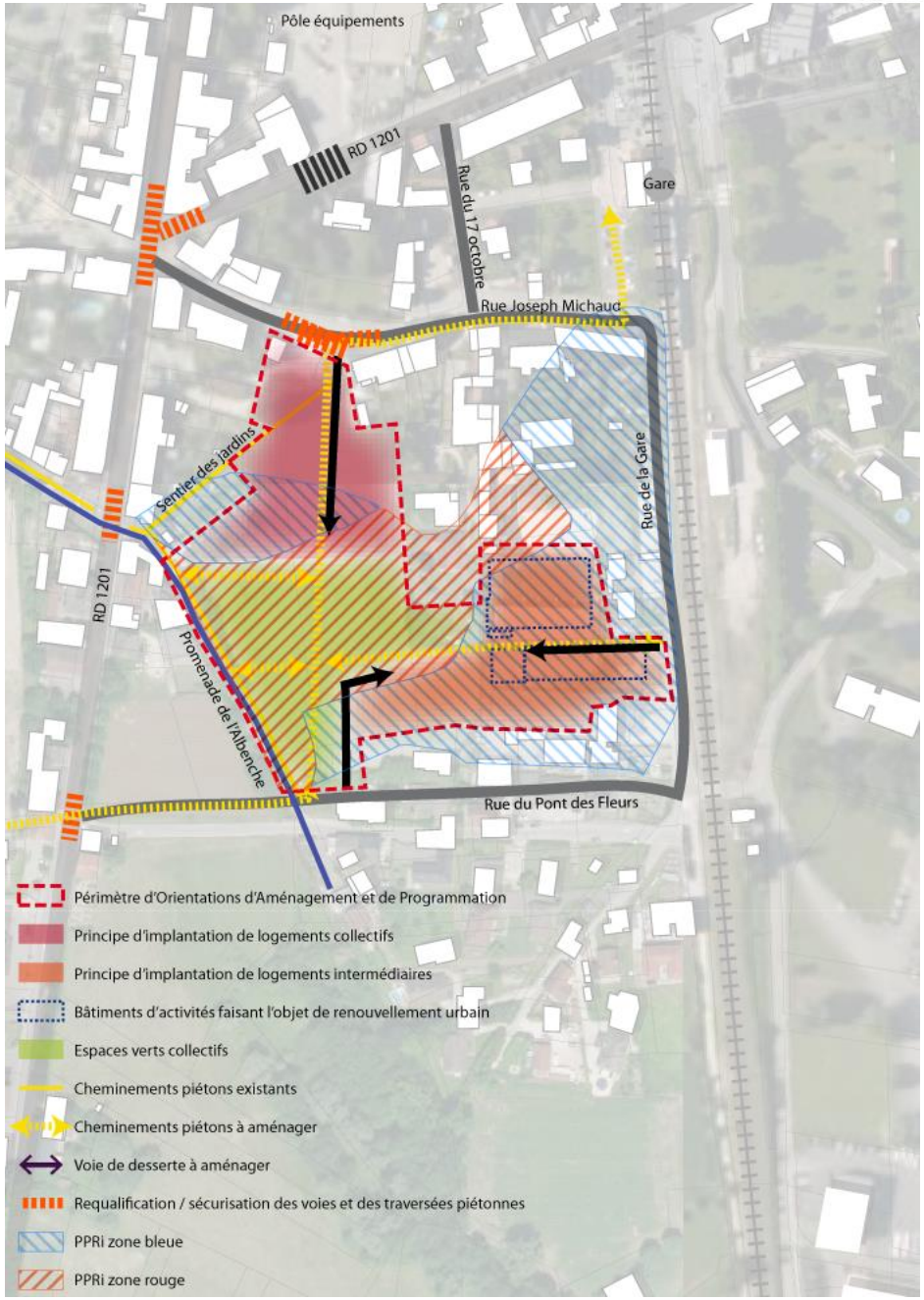
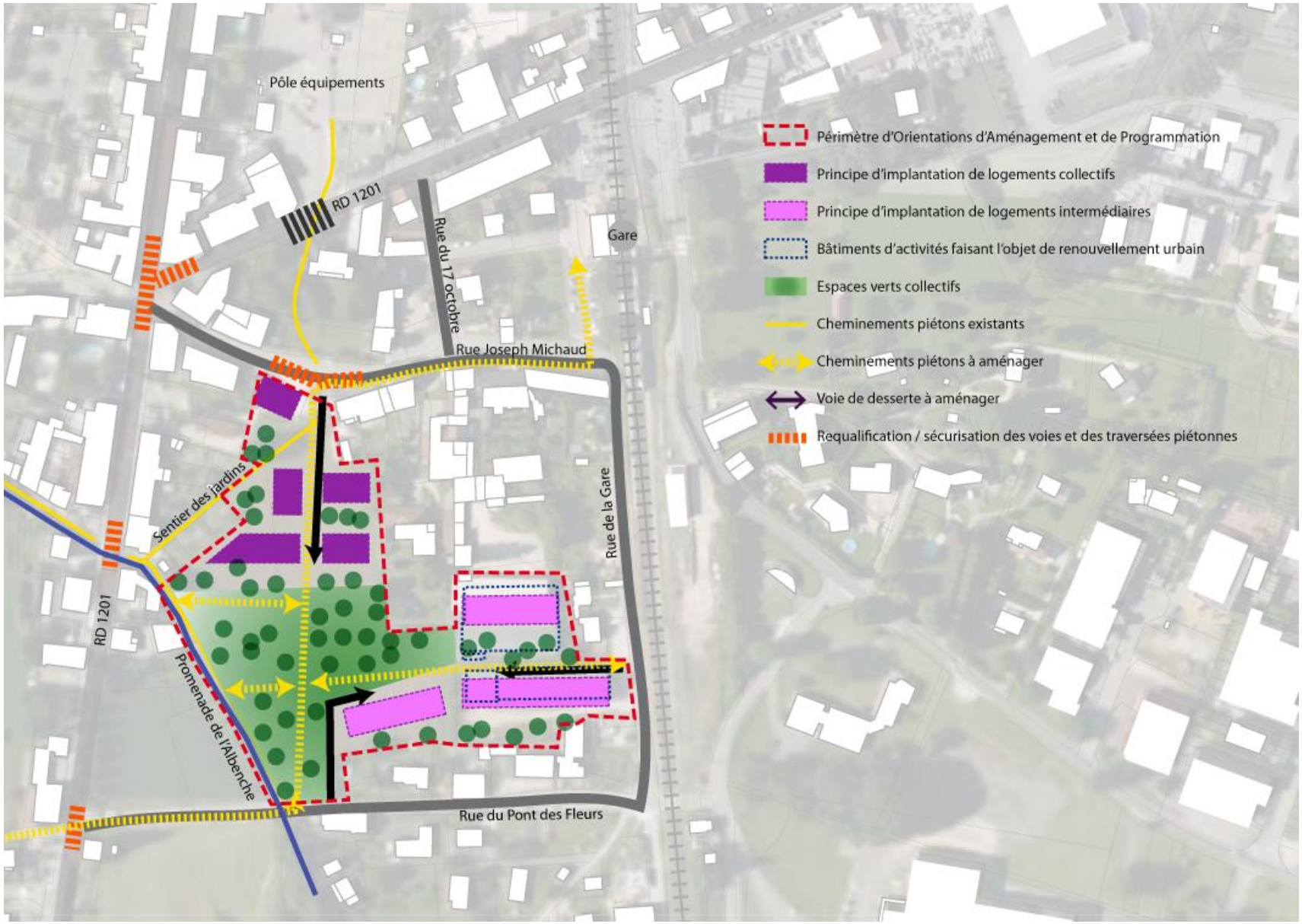


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



OAP n°3 : Rue du Général Mollard

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 15399 m² (calcul SIG)

Contexte

Situé à l'Est de la voie ferrée, ce secteur est enclavé dans un tissu urbain mixte. Au Nord et à l'Est, il est bordé par des activités économiques. Au Sud, on trouve un hameau ancien d'Albens et de quelques habitations pavillonnaires.

Ce secteur est desservi à l'Ouest par la Rue du Général Mollard et au Sud par la Rue du Paradis. Sa proximité immédiate avec la gare en fait un secteur stratégique pour le développement urbain et la densification d'Albens.

Ce secteur est occupé par des prairies et quelques boisements.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification du secteur de la gare
- La diversification des formes urbaines
- La prise en compte des nuisances liées aux activités économiques
- Le respect du tissu urbain environnant et des constructions anciennes
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+2 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Partie Ouest : logements de type collectif en R+2 le long de la Rue du Général Mollard. Environ 25 logements

Partie centrale : logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1 et R+2. Environ 25 logements.

Partie Est : aménagement d'un espace tampon végétalisé à vocation récréative entre les habitations et les activités économiques

Bilan :

Environ 50 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 13 logements)

25 logements/ha brut (30 logements/ha net)

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Gare TER située dans un rayon de moins de 200 mètres.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'un accès depuis la Rue du Général Mollard
- Traversées piétonnes Est/Ouest entre le Chemin des Romains et la Rue du Général Mollard
- La création d'une nouvelle voie de desserte pourra induire une redéfinition des sens de circulation et des accès sur la Rue du Paradis

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

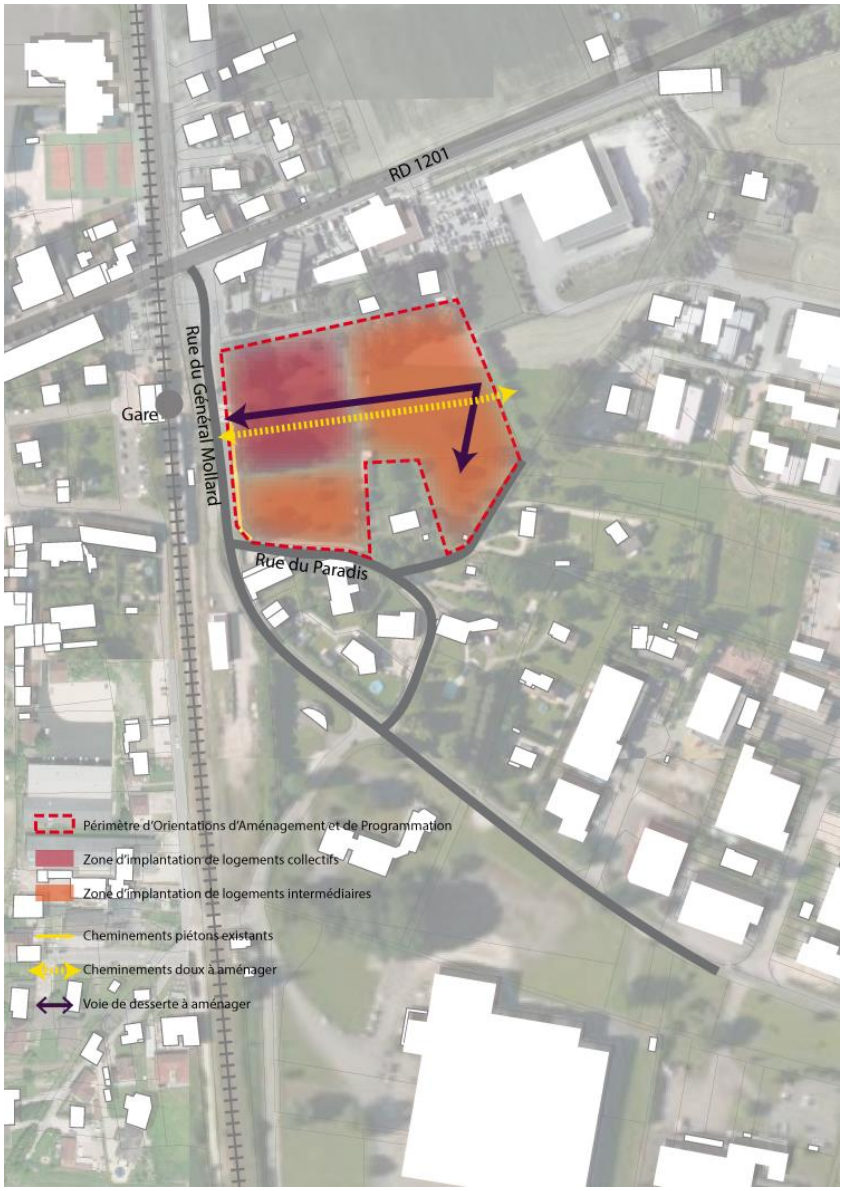


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°4 : Rue des Sapins

Surface en zone U : 0m²

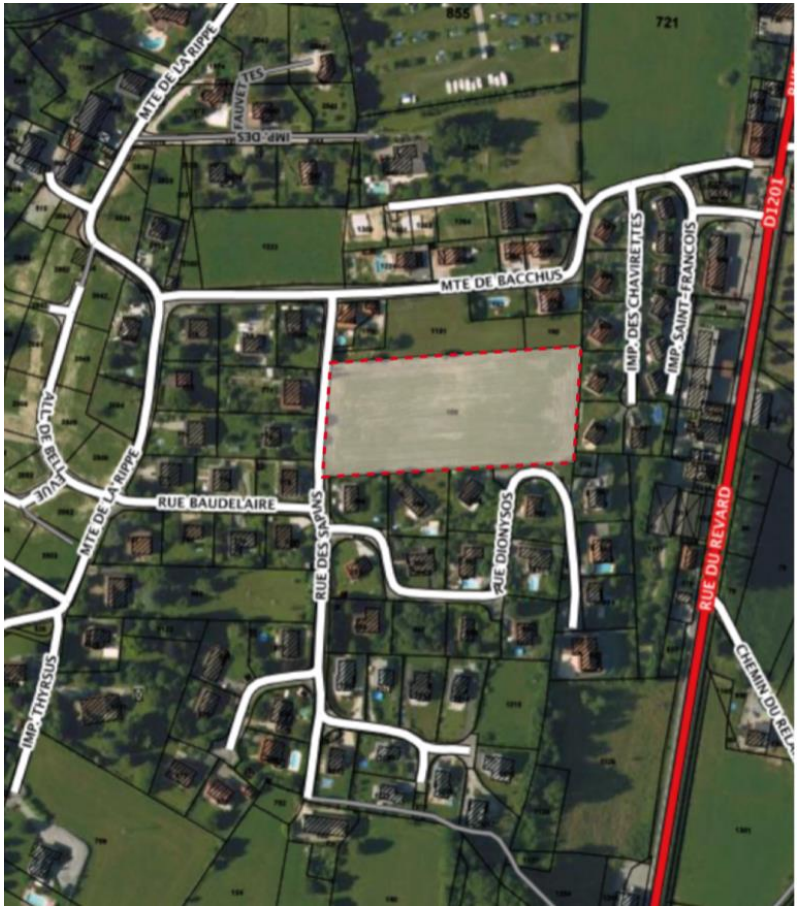
Surface en zone 1AUa : 9000 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur, situé au Sud de l'enveloppe urbaine centrale d'Albens, est enclavé dans un environnement pavillonnaire de densité moyenne.

Il est desservi à l'Ouest par la Rue des Sapins et au Sud par l'impasse Dionysos.

Situé à près de 900 mètres du centre d'Albens, il apparait comme stratégique pour la poursuite du développement du quartier de Bacchus au regard de sa superficie relativement importante.



Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La maîtrise de la densification dans un secteur pavillonnaire
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 organisés le long de la voie créée.

Privilégier l'implantation des jardins au contact avec le bâti environnant (Sud et Est)

Bilan :

Environ 17 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 4 logements)

17 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

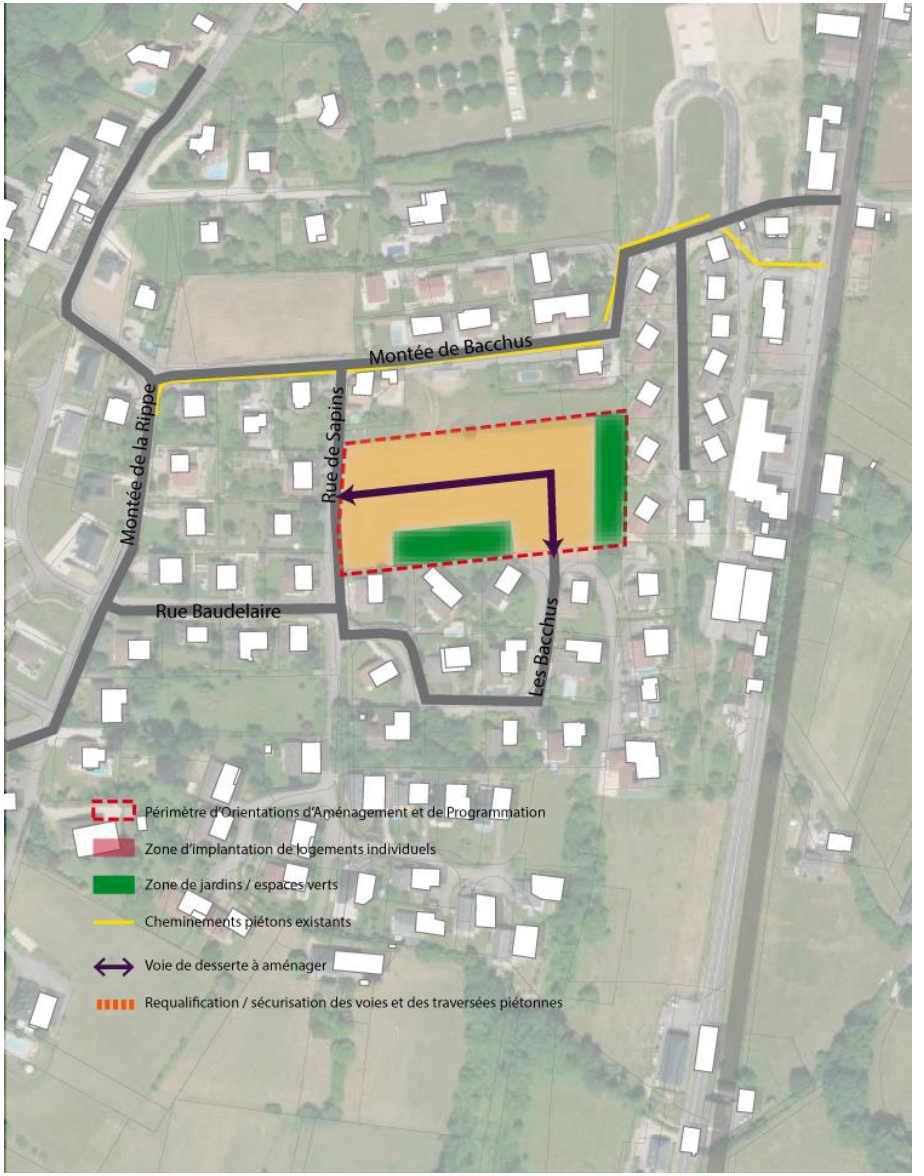
Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

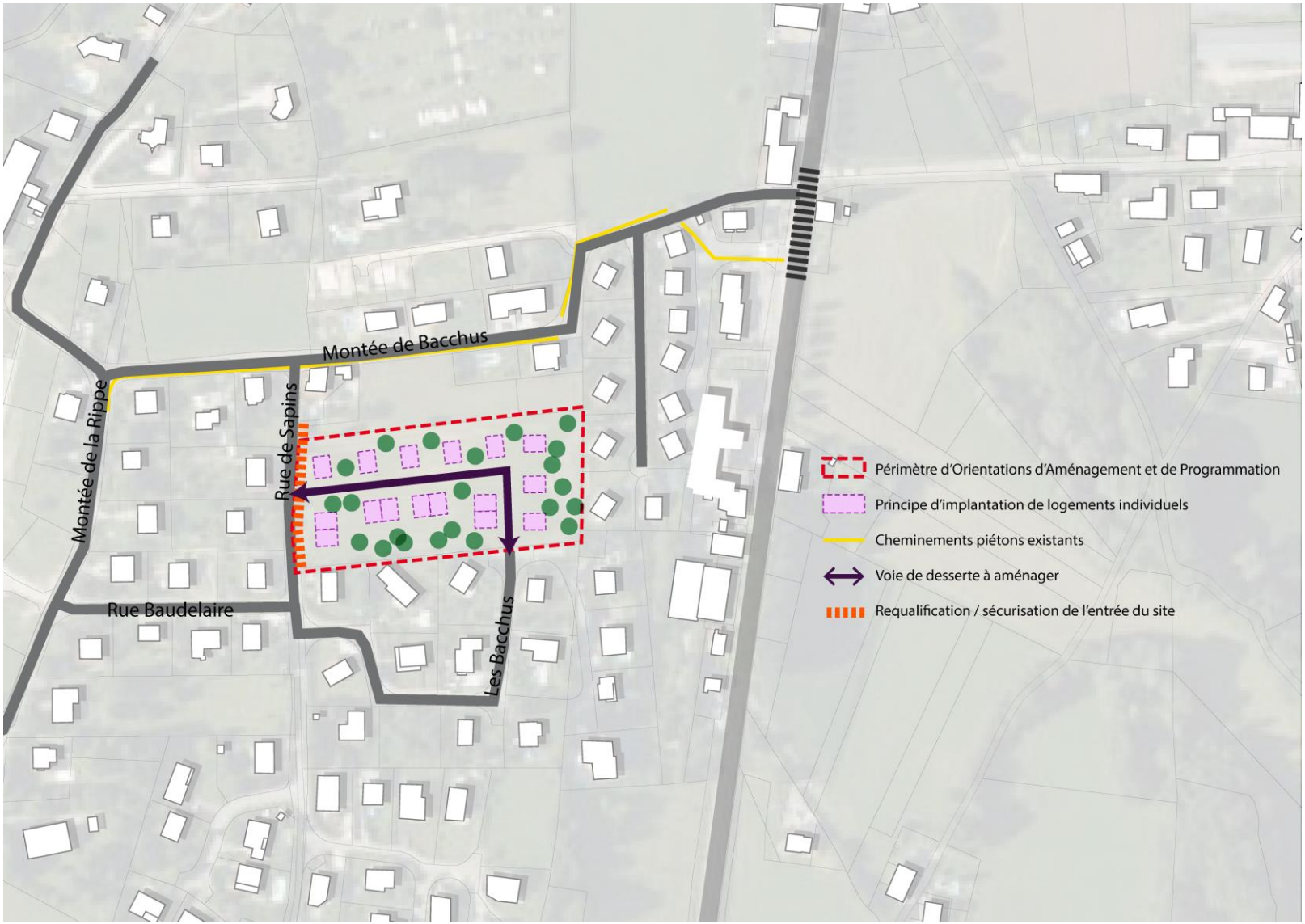
Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre la Rue des Sapins et la Rue Dionysos avec requalification et sécurisation de la Rue des Sapins.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs



- **Illustration possible** (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



OAP n°5 : Montée de Bacchus

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 4180 m² (calcul SIG)

Contexte

Situé au croisement de la Montée de Bacchus et de la Montée de la Rippe, ce secteur, tout comme celui de l'OAP n°4, doit être mobilisé au regard de sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Ce tènement doit être encadré afin d'optimiser le foncier et maîtriser la densification.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le respect de la morphologie urbaine environnante
- La maîtrise de la densification dans un secteur pavillonnaire
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1+combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 organisés le long de la voie créée.

Privilégier l'implantation des jardins au contact avec le bâti environnant (Ouest et Est)

Bilan :

Environ 8 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

20 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la Montée de Bacchus

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

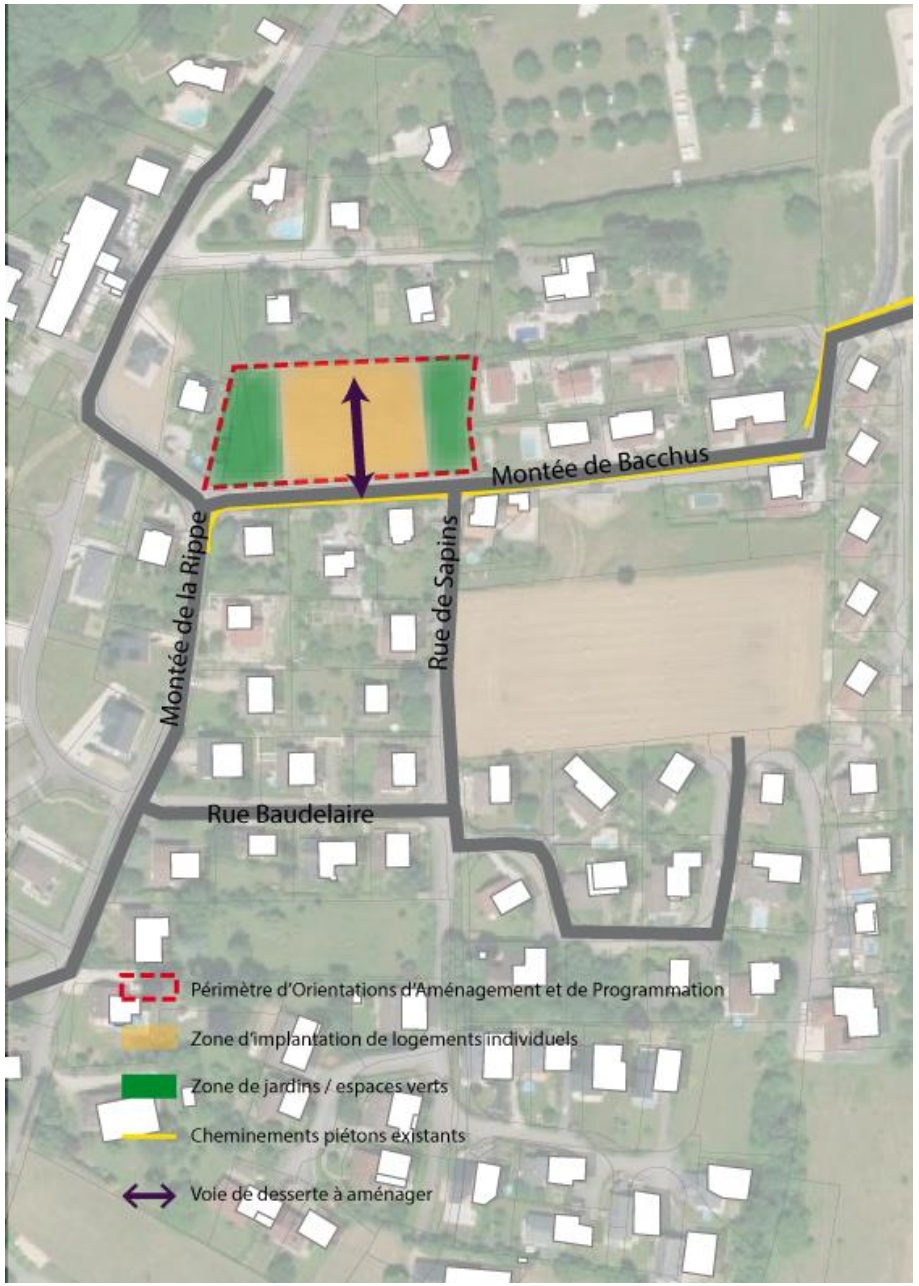
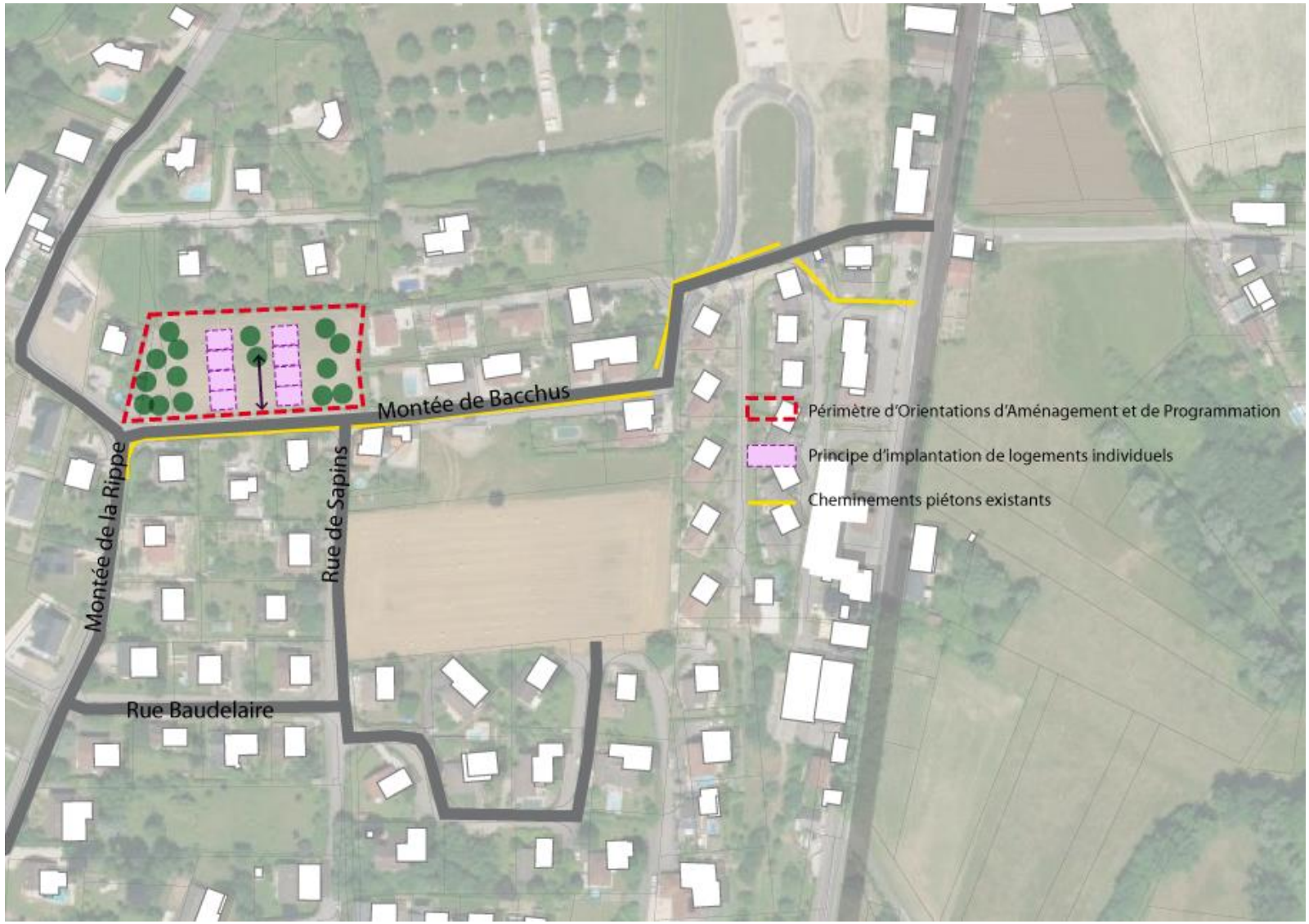


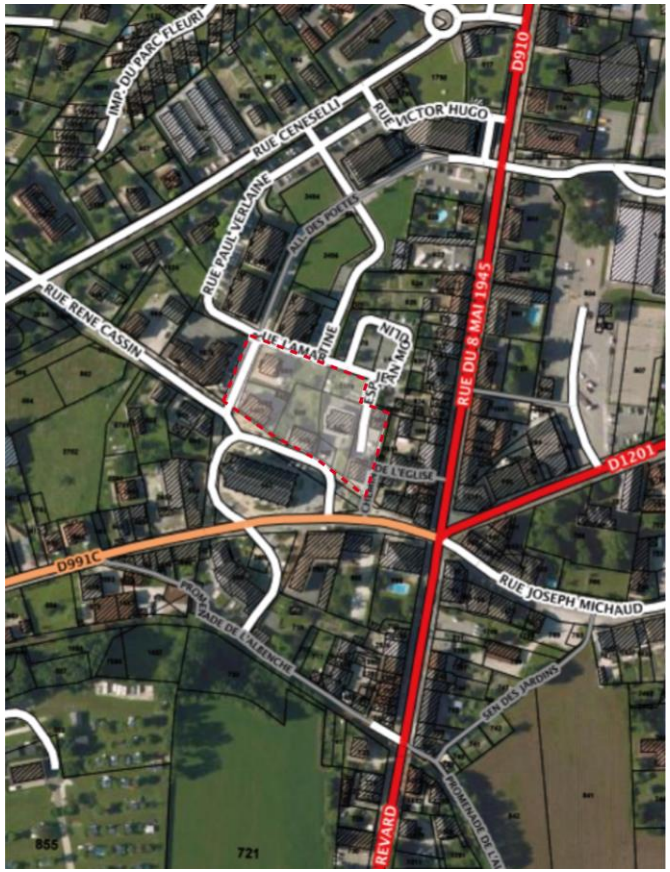
Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



OAP n°6 : Place de l'église

Surface en zone U : 0m²

Surface en zone 1AUa : 4380 m² (calcul SIG)



Contexte

Le secteur de la Place de l'église correspond à un site de renouvellement urbain. Occupé par des bâtiments d'habitation et de commerces/services de faible densité, il est localisé dans le cœur d'Albens.

Ce site a un fort potentiel en termes de densification et de mixité des fonctions urbaines dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- Le renouvellement urbain d'un secteur peu dense dans le centre du bourg
- Le respect du tissu urbain environnant
- La mixité des fonctions urbaines et le renforcement de la densité commerciale

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+2 et au maximum de R+2 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Une façade des constructions s'implantera à l'alignement des voies. La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- En contiguïté sur la limite séparative
- Ou avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Assurer une implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques

Réserver les rez-de-chaussée à des activités de commerces et services

Aménager un cœur d'ilot vert (espace collectif ou jardins privés)

Logements de type collectif en R+2.

Bilan :

Environ 40 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 10 logements)

90 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1place visiteur pour 4 logements ou 4 lots

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Mise en place d'une traversée piétonne Est-Ouest
- Aménager une traversée piétonne entre la Rue René Cassin et le cœur de l'opération via un cheminement de type porche.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

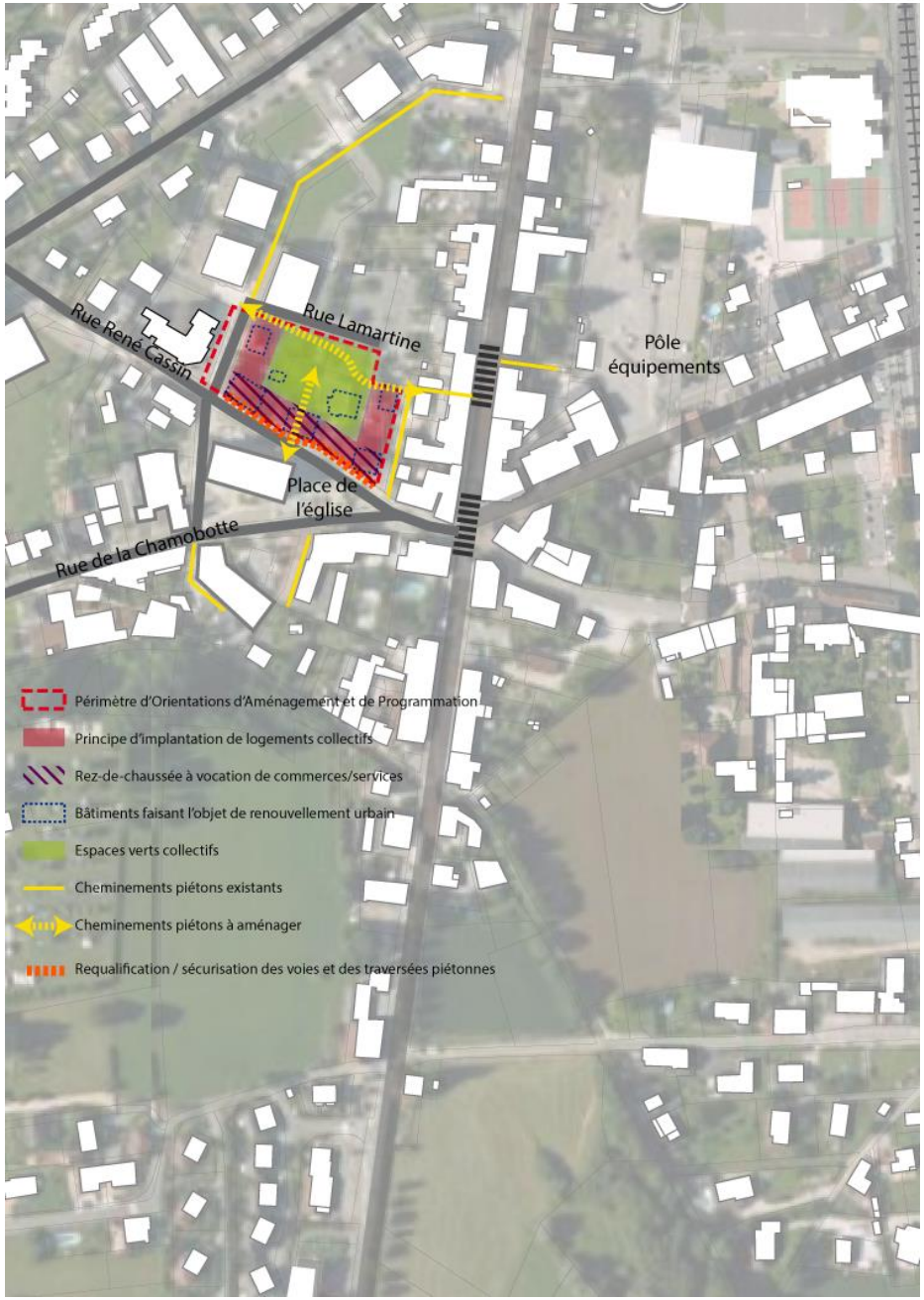
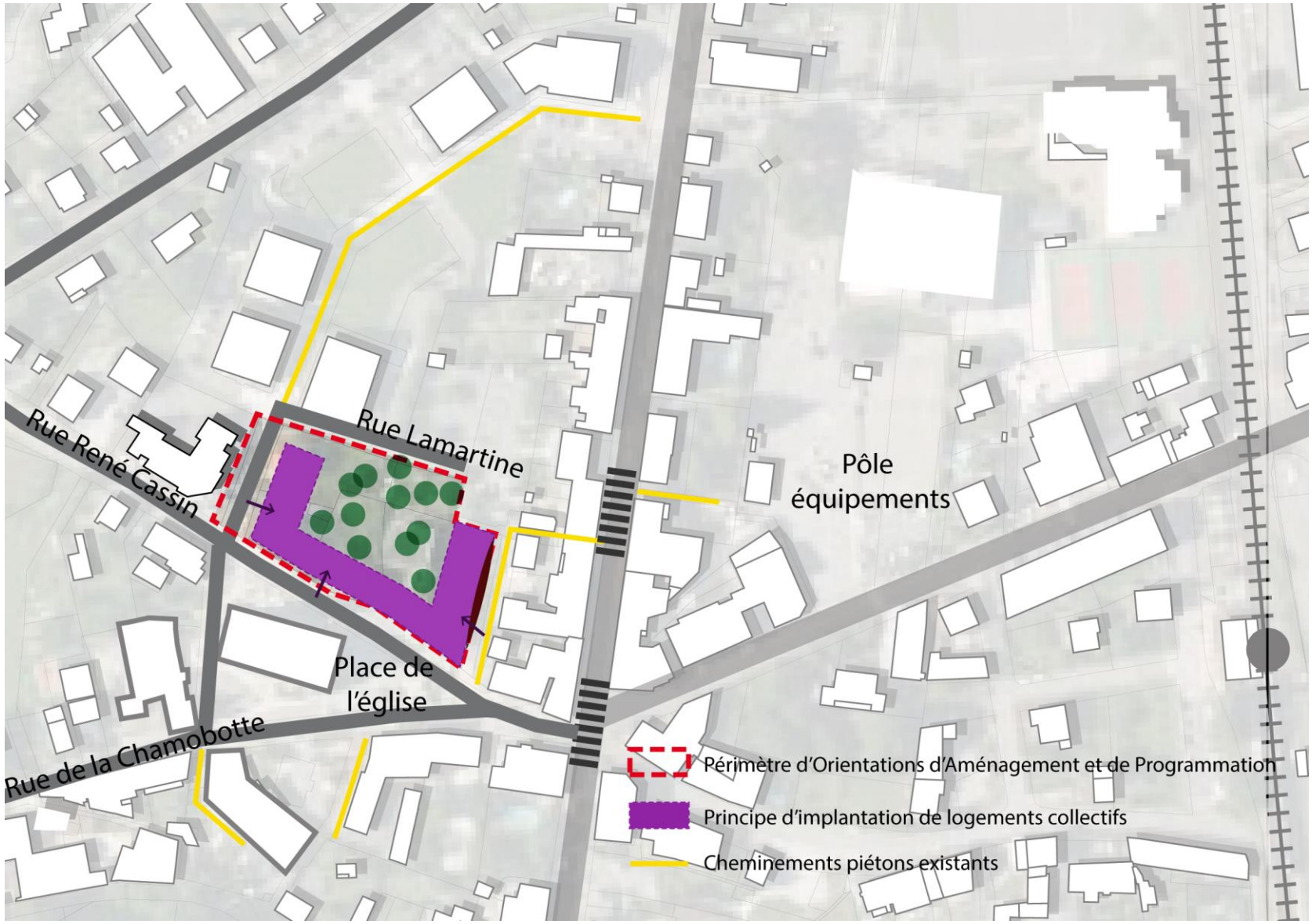


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



OAP n°7 : Le Longeret

Contexte

Le secteur du Longeret est situé à l'entrée de ville Nord d'Albens. C'est un tènement disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans un cadre résidentiel majoritairement composé de maisons individuelles.

Ce secteur est stratégique dans le cadre de la densification et l'optimisation de l'enveloppe urbaine mais également dans la logique de valorisation des entrées de ville.

Le site est desservi à l'Est par un axe majeur, la RD910. Dans sa partie Sud et Ouest, il est longé par l'impasse du Longeret et la Route de Cessens.

Le secteur, dans un périmètre plus large, a fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle et d'un plan de composition urbaine et paysagère.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La requalification de l'entrée de ville
- La diversification des formes urbaines
- La densification et l'optimisation du foncier
- La valorisation paysagère
- La mixité des fonctions urbaines
- Le développement des modes doux
- L'optimisation et la hiérarchisation du réseau viaire
- La valorisation des richesses écologiques et la gestion des eaux pluviales

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 4100 m²

Surface en zone 1AUa : 30293 m² (calcul SIG)

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+3+ combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager des abords de la RD 910 (végétalisation)

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Partie Nord : Logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+3 réservés à des locaux tertiaires et services. Environ 50 logements

Logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) et petits collectifs en R+1, R+2 et R+3. Environ 100 logements

L'ensemble du site pourra accueillir des équipements d'intérêt collectif

Bilan :

Environ 150 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 38 logements)

50 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre la RD 910 et l'Impasse du Longeret
- Requalification et sécurisation du carrefour sur la RD 910 avec aménagements piétons
- Traversées piétonnes Nord-Sud.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

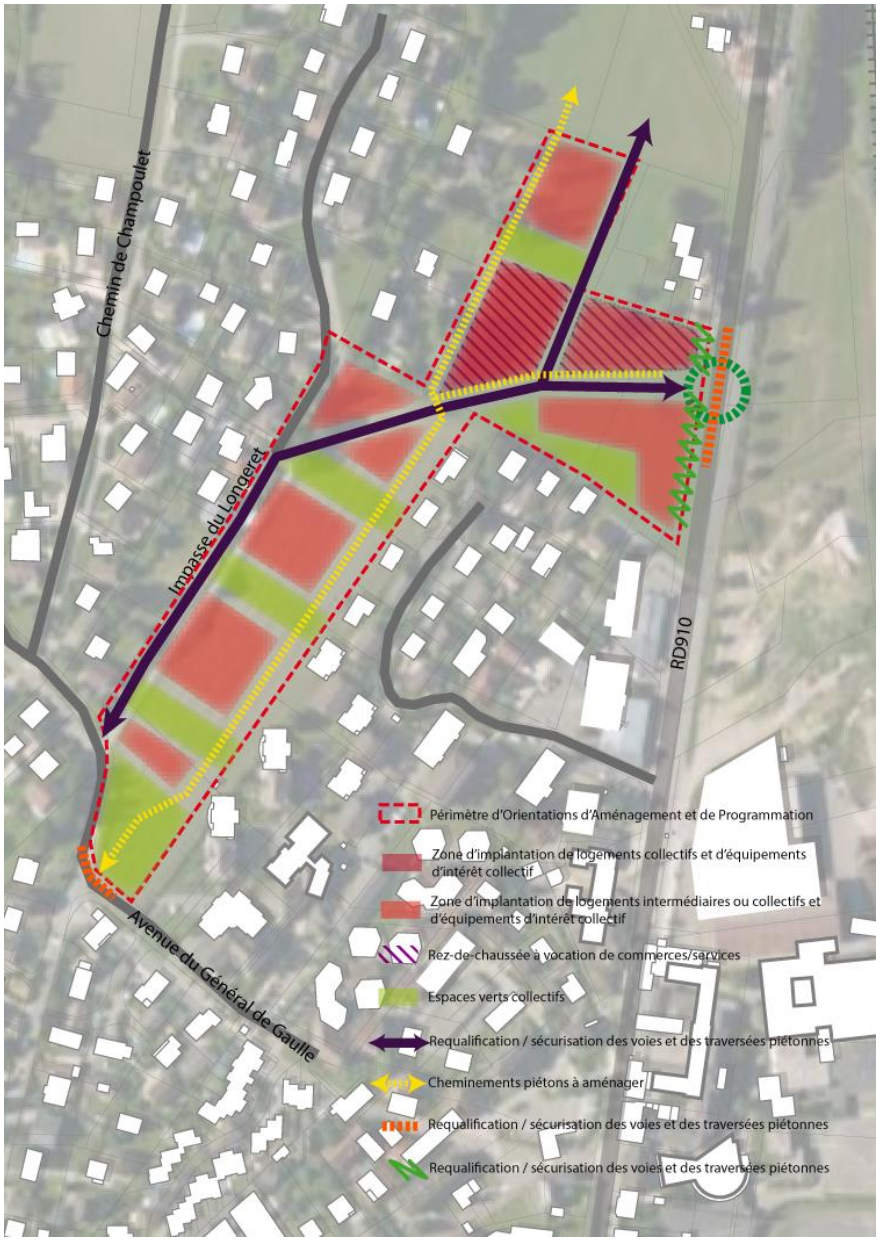


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 10730 m² (calcul SIG)

OAP n°8 : Rue de la Chambotte

Contexte

Ce secteur est localisé au croisement de la Rue de la Chambotte et de la Rue de Savoie. Il est idéalement placé, à 350 mètres de la place de l'église.

Si celle parcelle est située dans un environnement résidentiel, elle bénéficie de sa proximité immédiate d'équipements publics (city-stade, école…) et de commerces.

C'est dans ce cadre qu'une maîtrise de son urbanisation est souhaitée dans une logique d'optimisation foncière et de densification.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La densification et l'optimisation du foncier
- La valorisation paysagère

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 + combles

Logements de type intermédiaire en R+1 + combles (Cf. Préambule – Logements intermédiaires)

Implantation des jardins dans la partie Sud, le long de la Rue de la Chambotte

Bilan :

Environ 23 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 6 logements)

23 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 20% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès unique depuis la Rue de Savoie
- Requalification et sécurisation des accès
- Continuité piétonne à créer le long de la Rue de la Chambotte

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

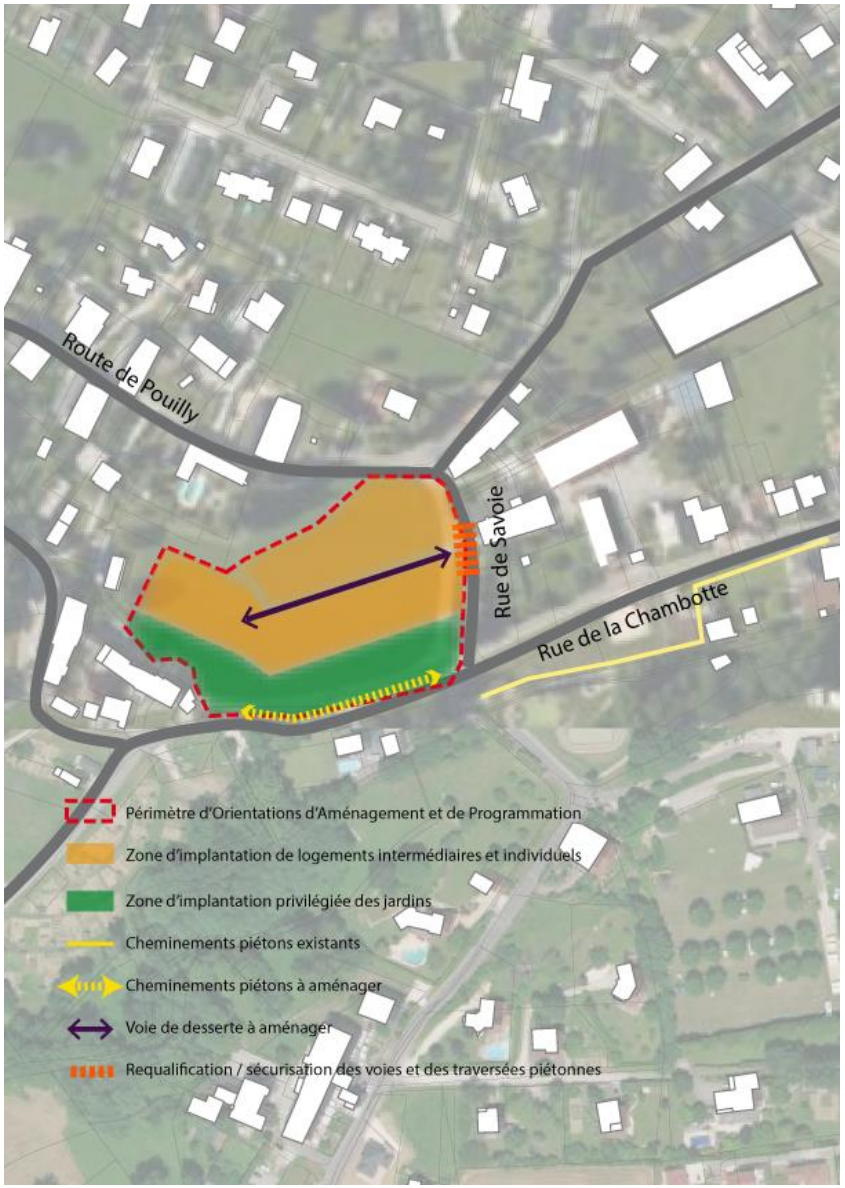
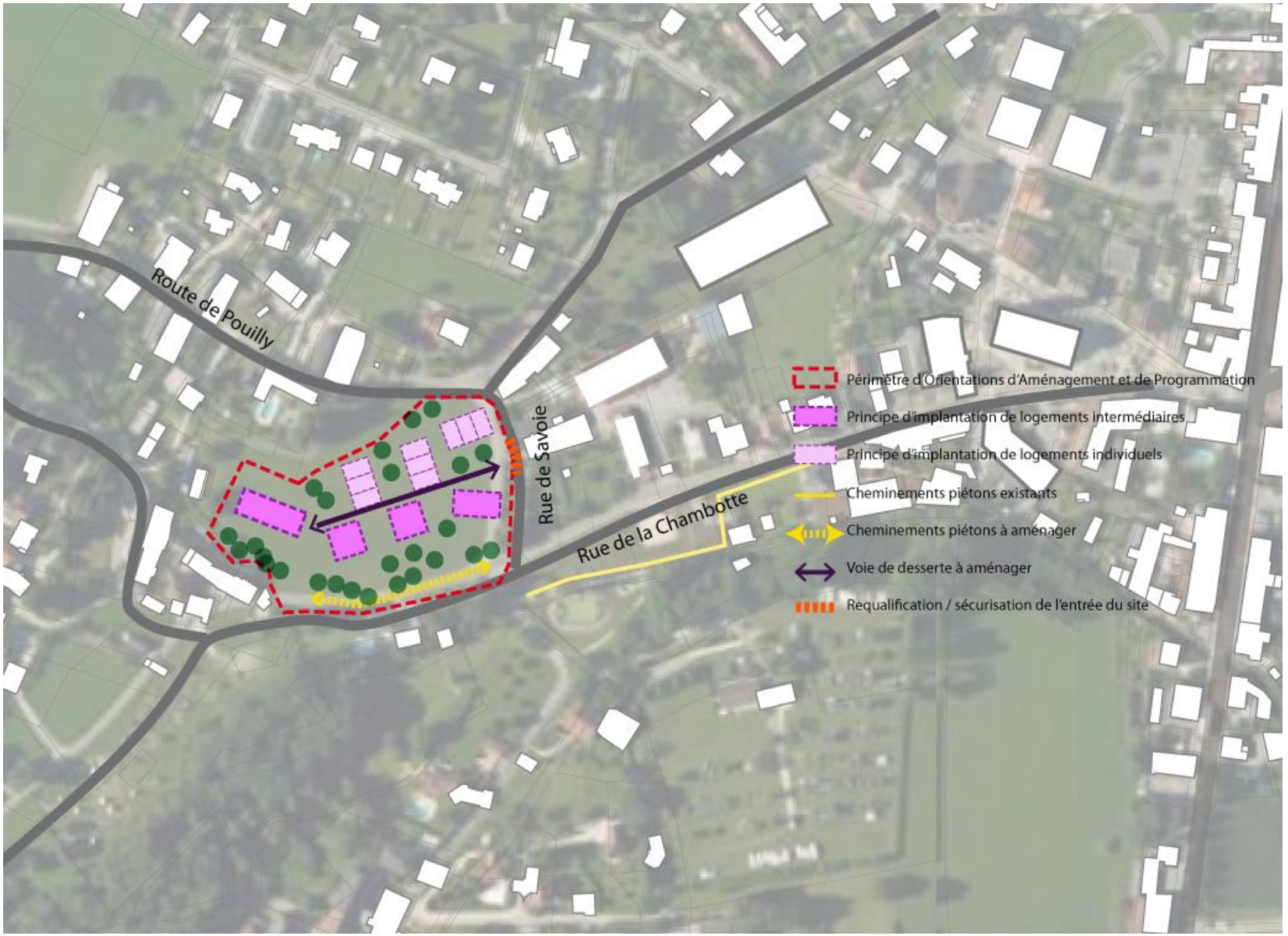
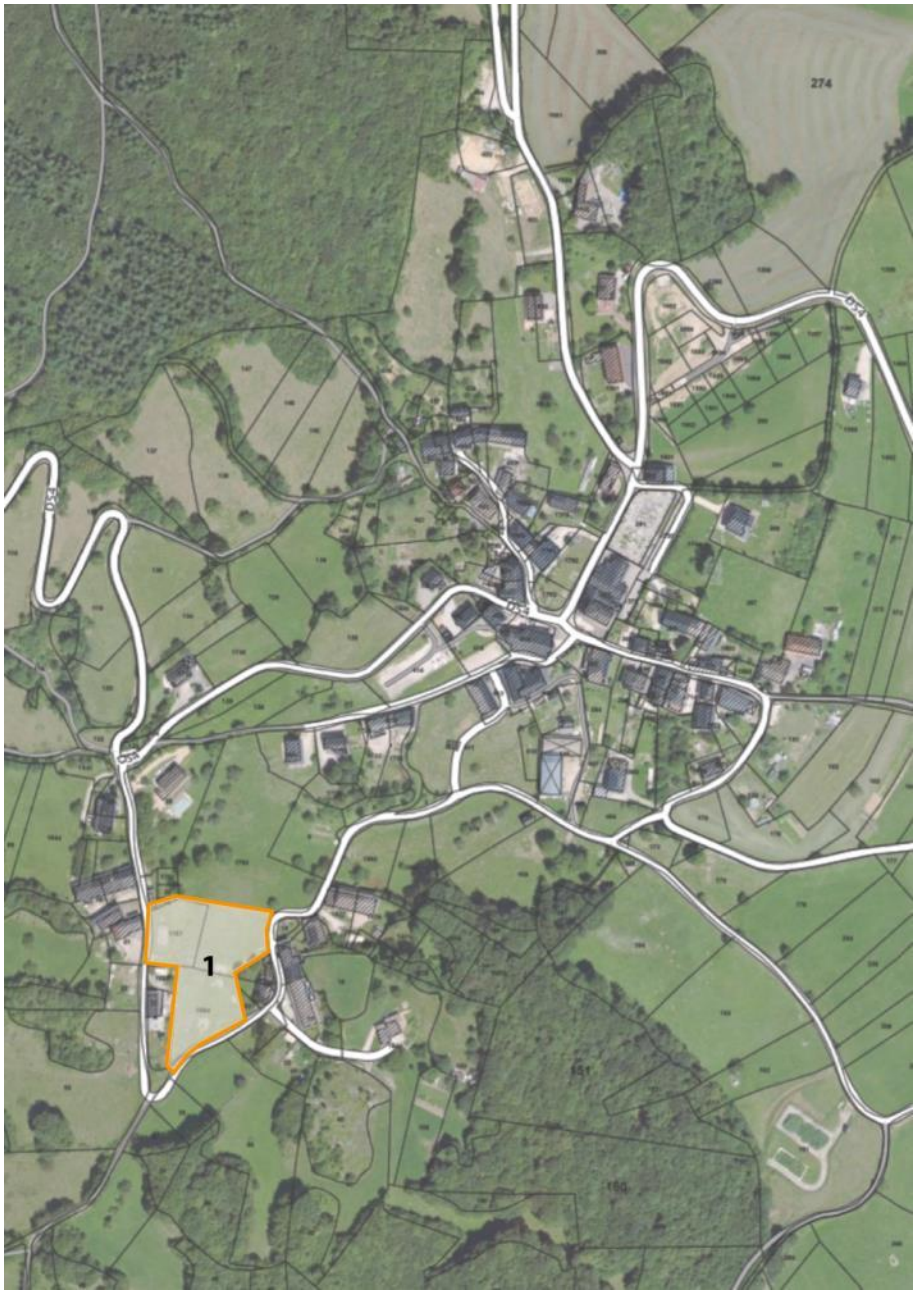


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Cessens



OAP n°1 : Sous la Tour

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 4700 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé au Sud-Ouest du chef-lieu de Cessens à environ 400 mètres de la centralité formée par les équipements publics (mairie, école…).

Le secteur est bordé par une voie de bouclage qui se connecte à la RD54 pour rejoindre le chef-lieu.

Le site est marqué par une topographie importante.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire
- L'insertion des constructions dans la pente

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel groupé en, R+1 avec implantation soignée dans la pente. Environ 8 à10 logements.

Privilégier l'implantation des jardins au Sud et à l'Ouest.

Bilan :

Environ 8 à 10 logements

17 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre la voie Ouest et Sud.
- Traversée piétonne Est-Ouest
- Requalification et sécurisation des accès

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

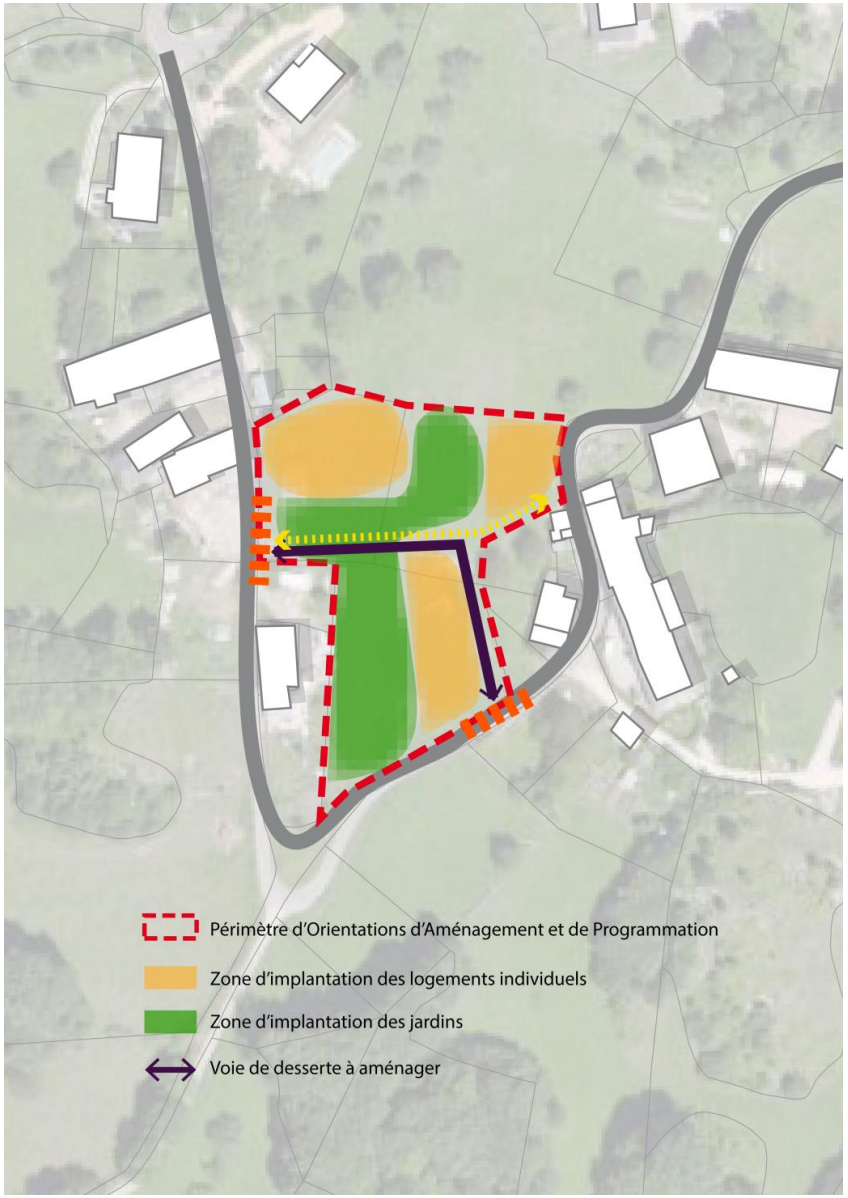
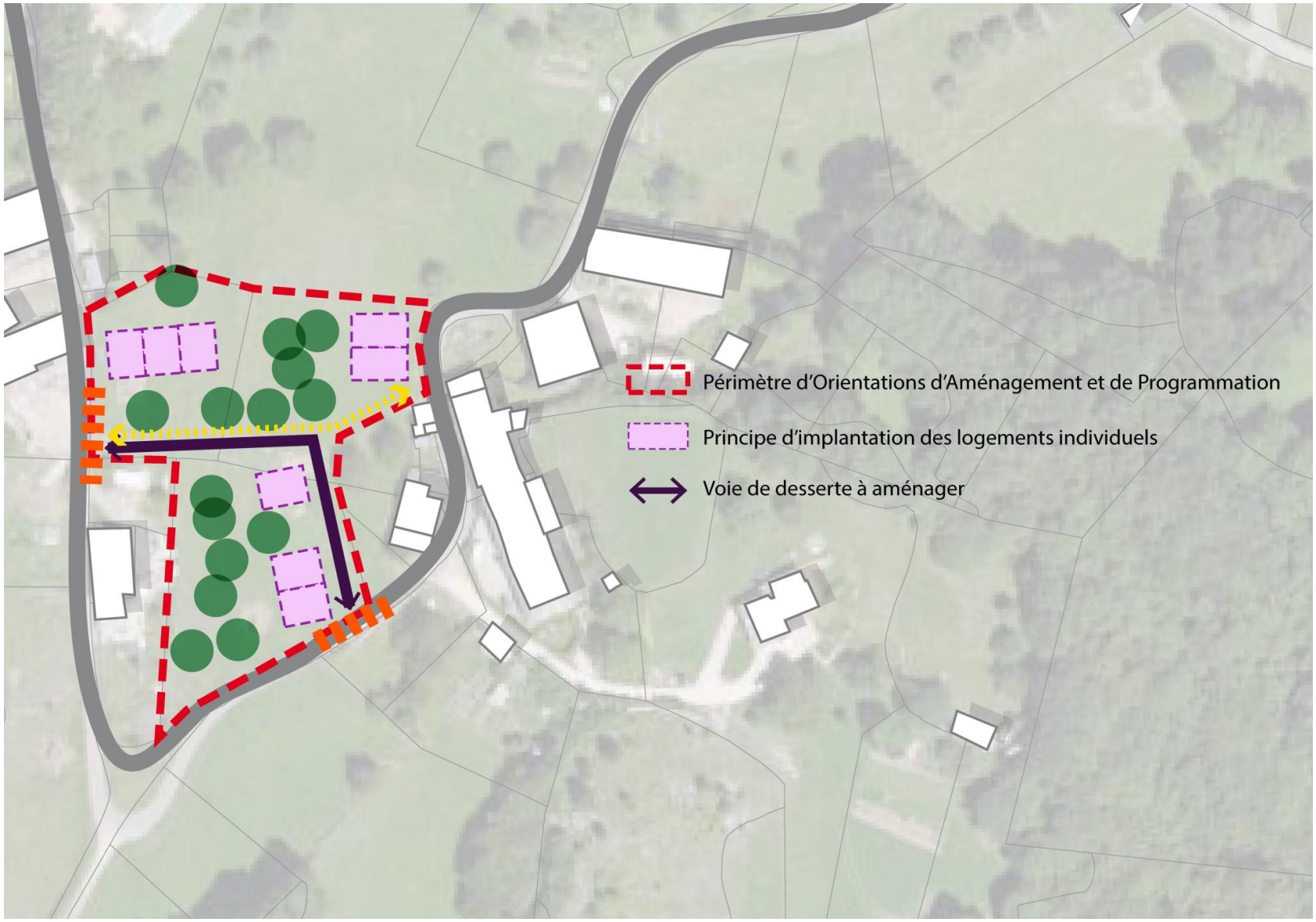
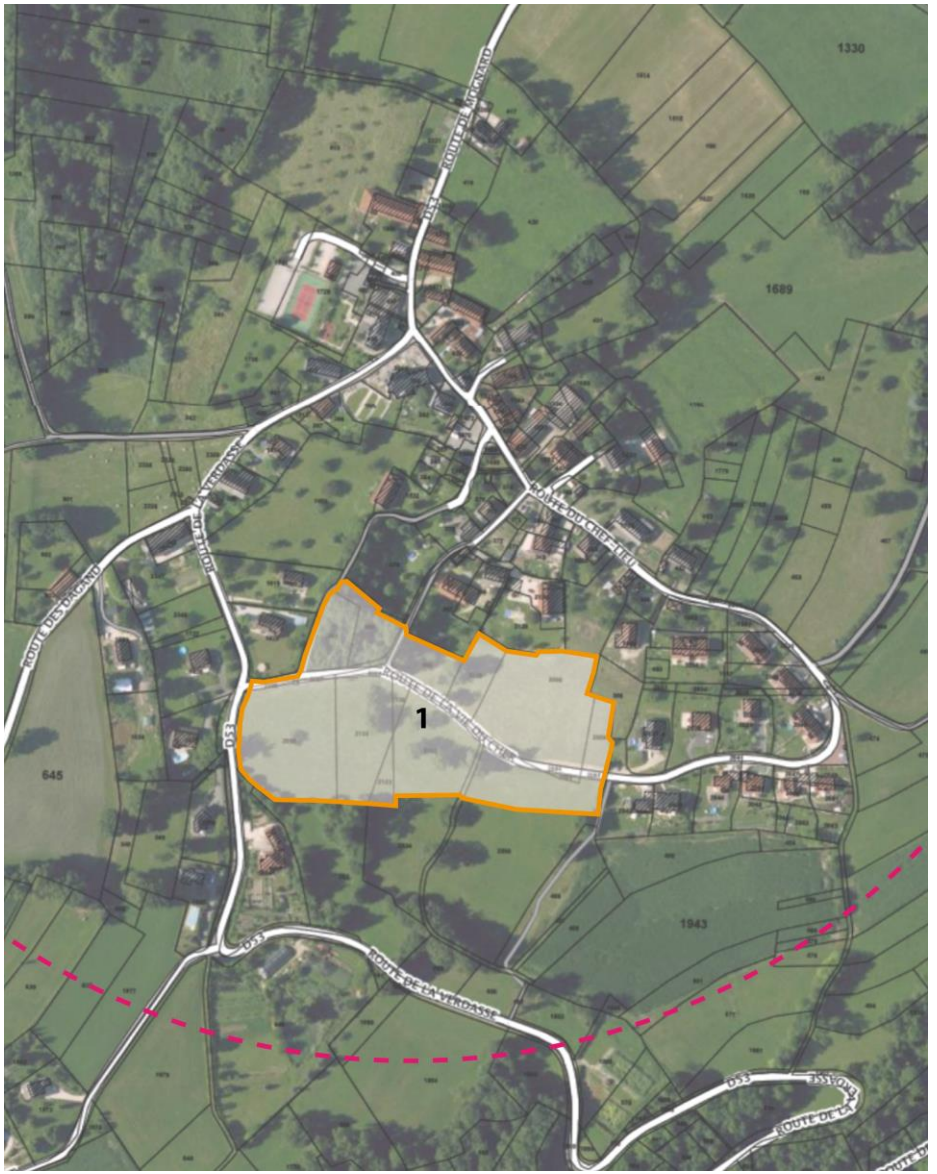


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'Epersy

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Epersy est localisé en greffe de bourg. Il doit ainsi permettre d'assurer des opérations de densification en prenant compte l'environnement urbain et paysager.



OAP n°1 : Le Vie du Cher

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 23660 m² (calcul SIG)

Surface en N : 952 m² (calcul SIG)

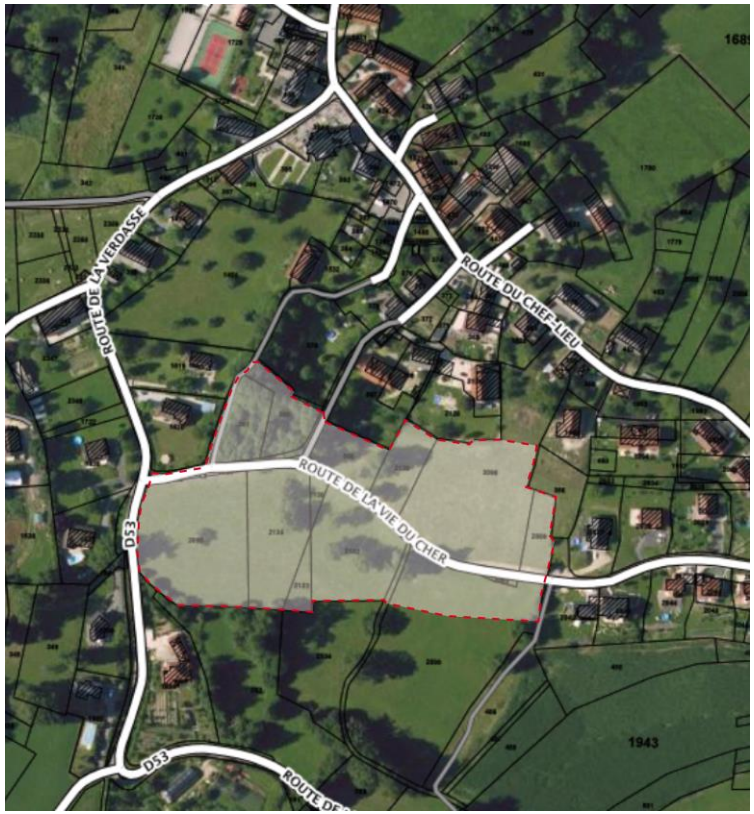
Contexte

Le secteur est situé en accroche immédiate du chef-lieu, dans sa partie Sud.

Sa position est réellement stratégique dans le cadre du renforcement de la centralité du village au regard de sa proximité avec les équipements (école, mairie, équipements sportifs,…).

Ce secteur est caractérisé par une topographie relativement marquée.

Il est bordé à l'Ouest par la Route de la Verdasse (RD 53) et est traversé d'Est en Ouest par la Route de la Vie du Cher.



Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne avec les équipements
- Le traitement paysager des franges urbaines

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 avec une implantation soignée dans la pente. Environ 16 logements correspondant au lotissement communal.

Logements groupés et intermédiaires dans la partie Nord-Est en R+1 avec équipements publics en rez-de-chaussée pour le reste du site soit environ 16 logements.

Création de cœurs d'ilot vert en privilégiant l'implantation des constructions proche des voies.

Végétalisation de la frange Sud au contact avec les zones agricoles et naturelles.

Bilan :

Environ 32 logements

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 6 logements)

14 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création de voies de desserte depuis la Route de la Vie du Cher avec zones de retournement traitées de manière qualitative.
- Connexions piétonnes vers le réseau existant au Nord
- Sécurisation du carrefour de la route communale de la Vie du Cher et de la RD53 ainsi que du débouché du cheminement piéton sur la RD53.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

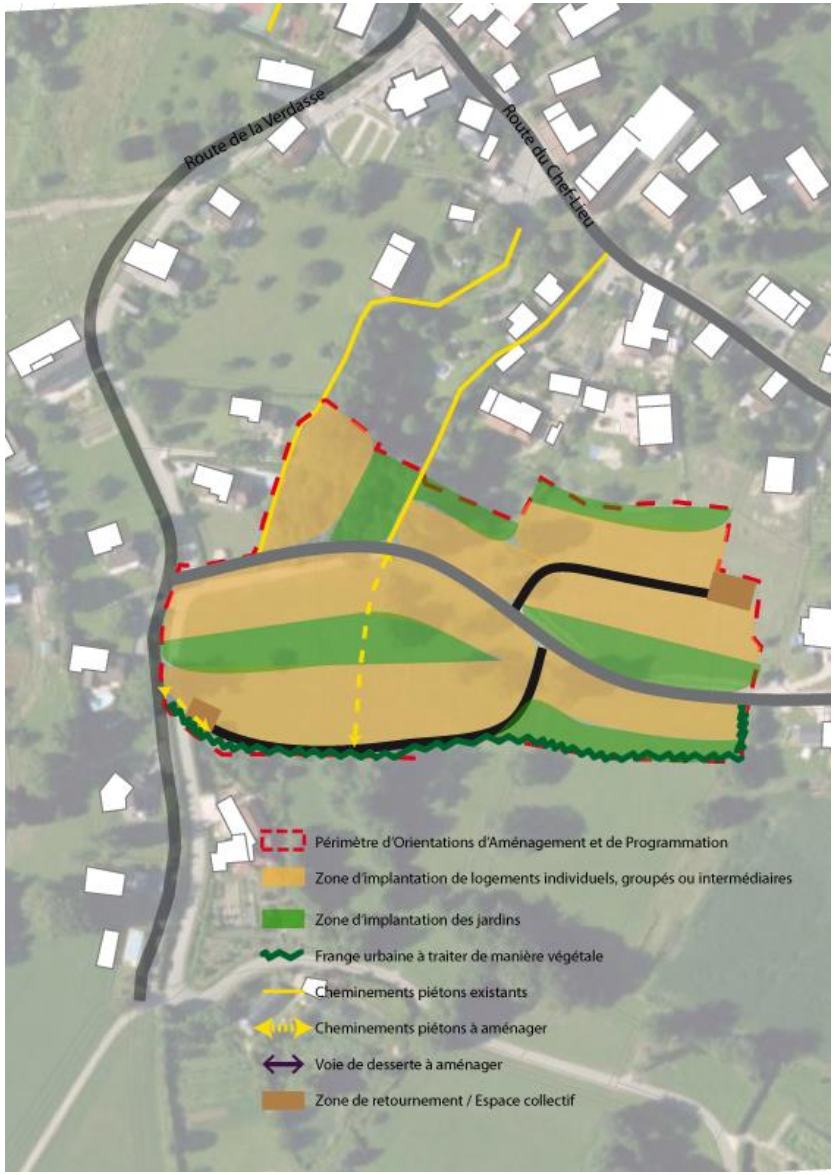
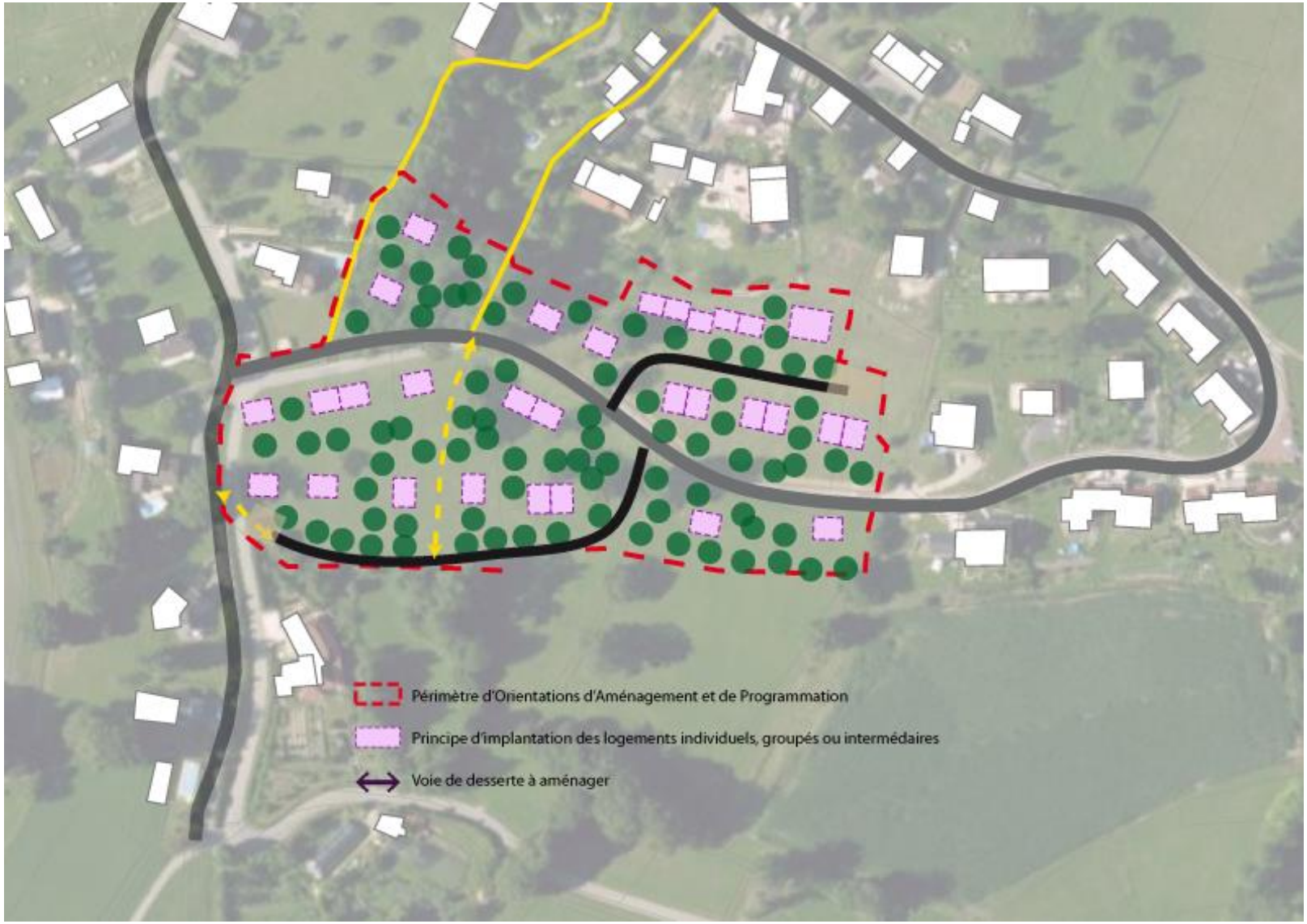


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mognard

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Mognard sont localisés en continuité du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations en greffe de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager.

OAP n°1 : Route de Gresy Ouest

OAP n°2 : Route de Grésy Est

OAP n°3 : École

OAP n°1 : Route de Gresy Ouest

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 5 510 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé le long de la Route de Grésy, à l'entrée du chef-lieu de Mognard.

Il s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire existant entre la Route de Grésy et le Chemin des Combettes.

Il est identifié comme secteur stratégique pour le développement de Mognard puisqu'il est situé à environ 300 mètres de la centralité du chef-lieu.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire
- La prise en compte des contraintes bioclimatiques

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Nord, au contact avec la Route de Grésy.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1.

Espace de jardins au Sud, au contact avec les constructions existantes.

Bilan :

Environ 9 logements

16 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès Est depuis le Chemin des Champs des Moines à l'Est
- Accès Nord depuis la Route de Grésy
- Sécurisation du carrefour avec la Route de Grésy

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

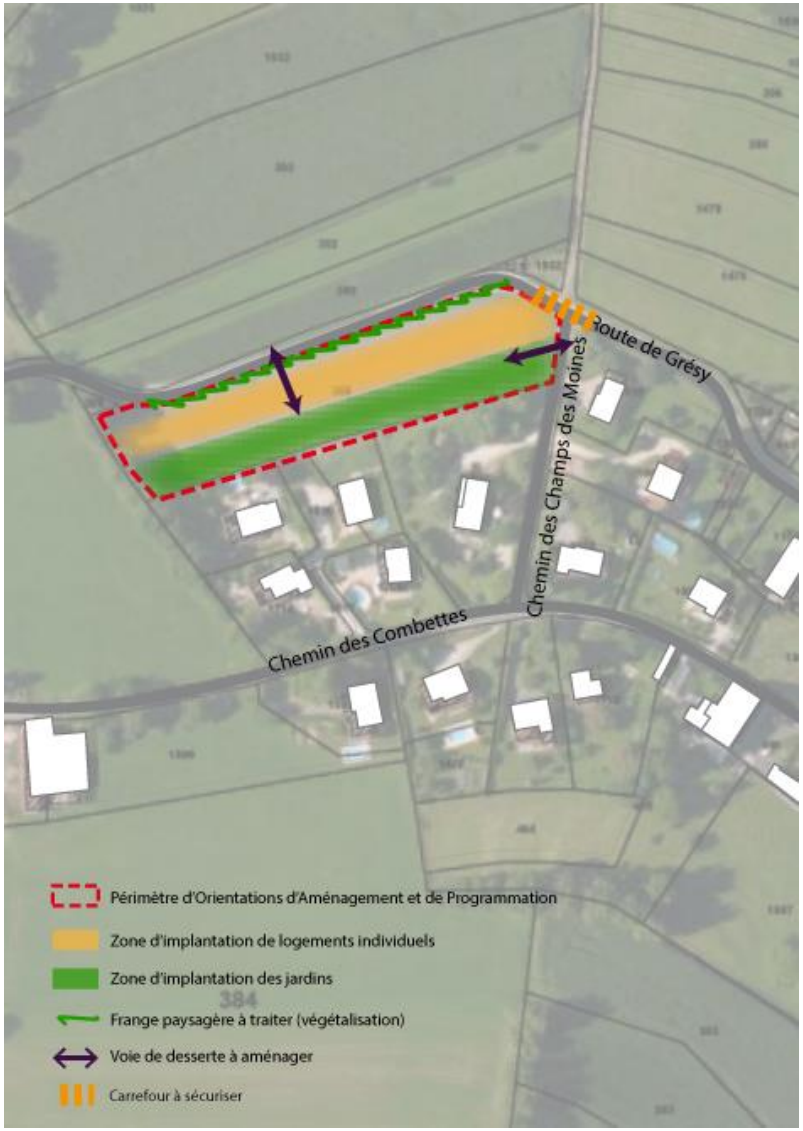


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°2 : Route de Grésy Est

Contexte
Bordé au Sud par la Route de Grésy, à l'entrée du Chef-lieu de Mognard, ce secteur est situé en continuité de l'enveloppe urbaine centrale.

Sa proximité immédiate avec la centralité du village et sa superficie relativement importante en font un secteur stratégique dans le cadre du renforcement et de la densification du Chef-lieu.

Ce secteur est marqué par une orientation Nord et une topographie relativement importante.

Le site est également caractérisé par la présence d'un cône de vue sur le grand paysage.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- La prise en compte des cônes de vue
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne avec les équipements
- La prise en compte des contraintes bioclimatiques

Conditions d'urbanisation
Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 4550 m² (calcul SIG)

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est et maintien de l'ambiance boisée.

Traitement paysager de la frange Nord, au contact avec l'espace agricole.

Maintien des cônes de vue sur le grand paysage depuis le Route de Grésy par des alternances bâtiments/espaces ouverts.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1.

Implantation des jardins au Sud, le long de la Route de Grésy.

Bilan :

Environ 7 à 8 logements

25% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

16 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre le Chemin situé à l'Ouest et la Route de Grésy au Sud-Est.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

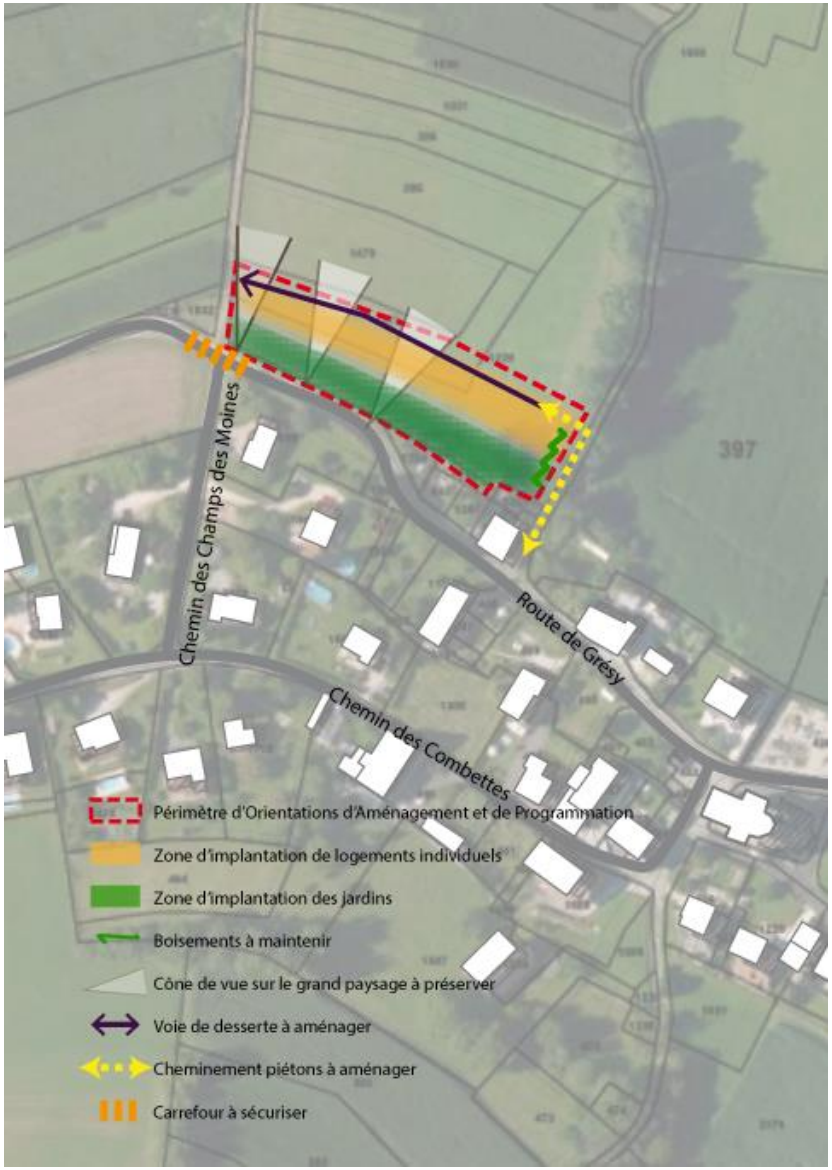


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 4650 m² (calcul SIG)

OAP n°3 : Ecole

Contexte

Ce secteur est situé le long de la Route d'Epersy, à l'entrée Sud-Est du Chef-lieu de Mognard.

Il est localisé au sein d'un tissu aux fonctions urbaines diversifiées. En effet, au Nord on trouve des constructions pavillonnaires, au Sud, l'école et à l'Ouest des équipements publics à vocation sportive.

Sa superficie relativement importante ainsi que sa localisation au plus près des équipements en font un secteur stratégique pour le développement urbain de Mognard.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise de la densification
- L'optimisation du foncier
- L'insertion des constructions dans la pente
- La connexion piétonne avec les équipements

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est (végétalisation).

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel simple ou groupé en R+1 de part et d'autre de la voie à créer.

Implantation des jardins à l'Est et à l'Ouest.

Bilan :

Environ 7 logements

18 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'un accès depuis la voie existante de desserte de l'école.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

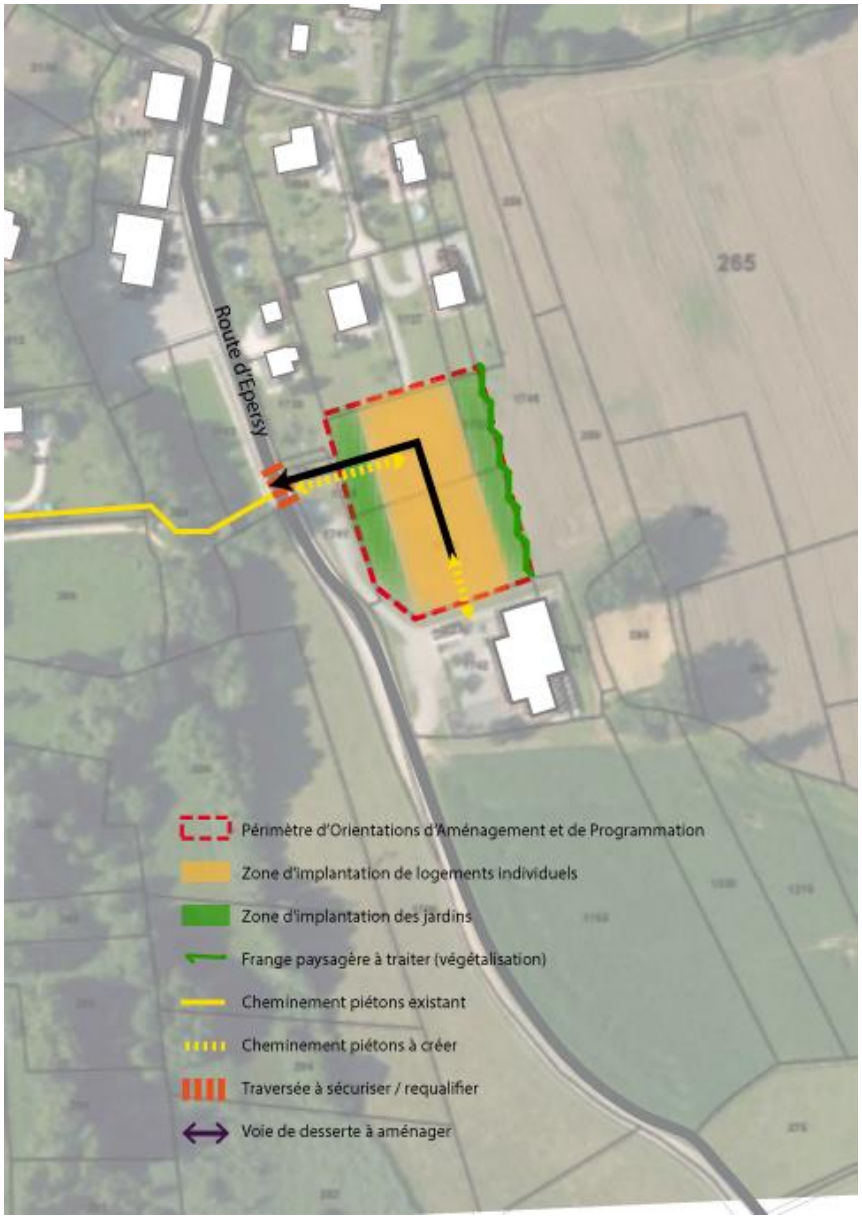


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Germain-la-Chambotte

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Saint-Germain-la-Chambotte sont localisés en continuité du centre du bourg. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations en greffe mais aussi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager.

OAP n°1 : Chef-lieu Nord

OAP n°2 : Chef-lieu Sud

OAP n°3 : Chef-lieu Est

OAP n°1 : Chef-lieu Nord

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 11350 m² (calcul SIG)

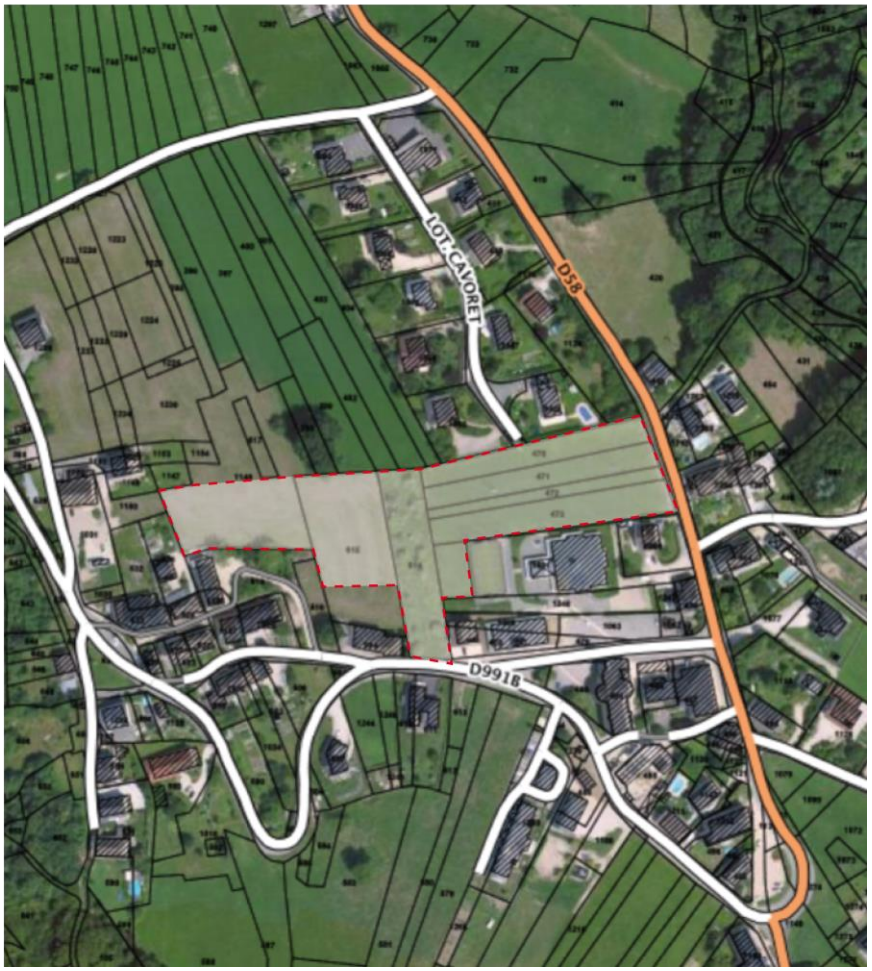
Contexte

Ce secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine centrale, entre la centralité formée par les équipements publics et le lotissement Cavoret.

Il est desservi à l'Est par la RD58, au Sud par la RD991B et au Nord par la voie du lotissement Cavoret.

Bénéficiant d'une localisation stratégique et représentant une superficie importante, ce secteur présente des enjeux majeurs pour le renforcement de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte.

Ce site a fait l'objet, sur un périmètre plus large, d'une étude pré-opérationnelle.



Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'amélioration et l'optimisation du réseau viaire
- Le décloisonnement des quartiers résidentiels
- L'aménagement d'espaces publics
- La connexion piétonne aux équipements

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager de la frange Est (végétalisation).

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type intermédiaire (Cf. Préambule – Logements intermédiaires) en R+1et logements de type individuel simple ou groupés.

Aménagement d'un espace public paysagé aux abords du city-stade.

Bilan :

Environ 22 logements

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 5 logements)

18 logements/ha brut (25 logements/ha net)

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès par la RD 991b au Sud
- Maintien d'une possibilité de poursuivre la voie au Nord.
- Continuité piétonne vers la RD 58, vers l'école ainsi que vert le lotissement du Cavoret

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

7. Phasage

L'aménagement de cette zone fera l'objet d'un phasage.

La partie Est sera urbanisée dans un premier temps.

Une fois la partie Est commercialisée, la partie Ouest pourra être aménagée.

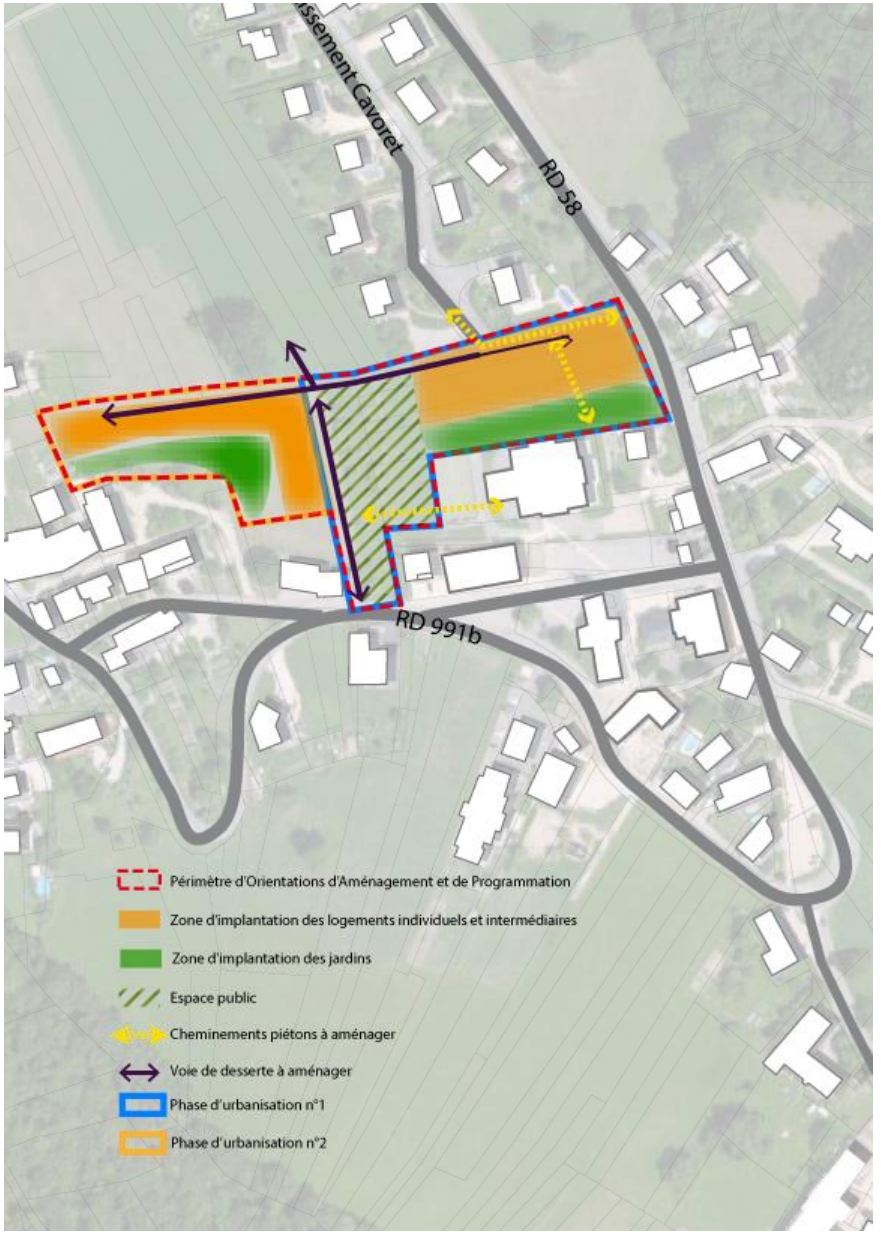


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°2 : Chef-lieu Sud

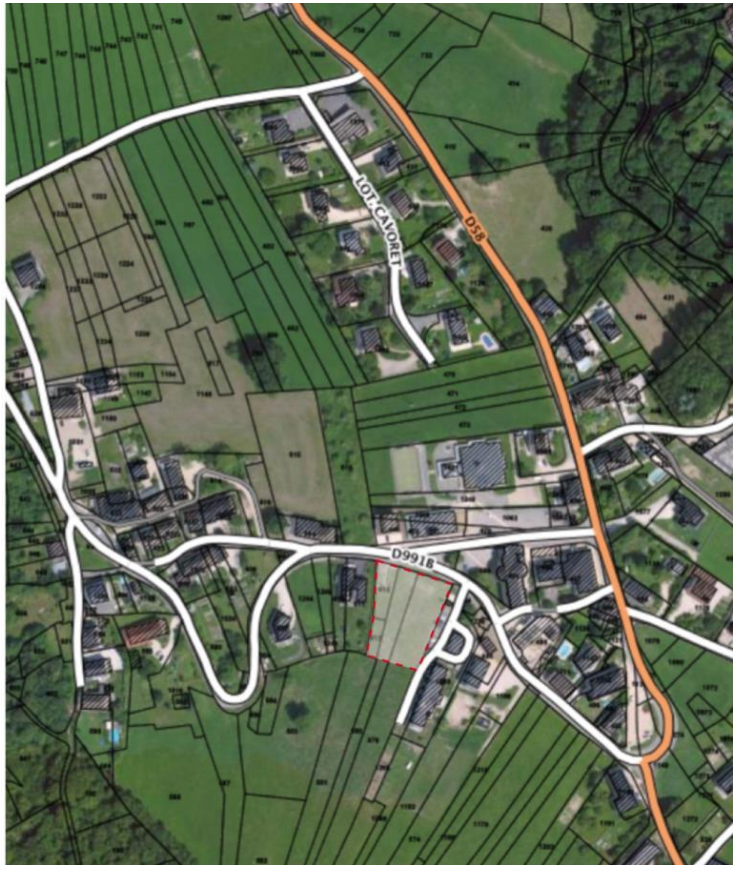
Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 2050 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé dans le cœur de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte. Il est bordé au Nord par la RD911B et inséré au sein des équipements publics et d'un bâtiment de logements intermédiaires.

Il représente une dent creuse relativement importante et constitue de fait un tènement stratégique pour conforter la densité du centre du village.



Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Création d'une frange bâtie homogène le long de la RD 991b.

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec l'espace agricole.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel groupés en R+1.

Bilan :

Environ 6 logements

30 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis la RD 991b au Nord
- L'accès devra être aménagé prioritairement par le chemin existant situé à l'Est (parcelle 1264)

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

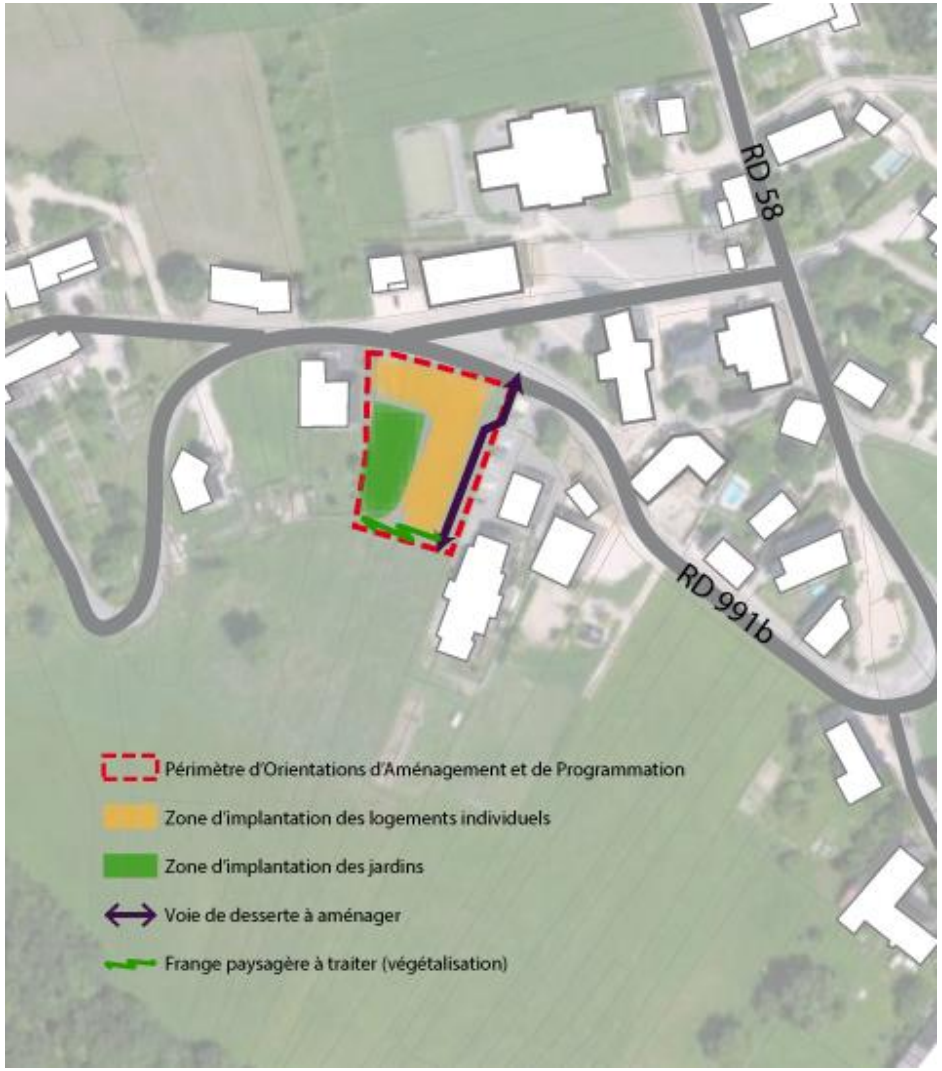
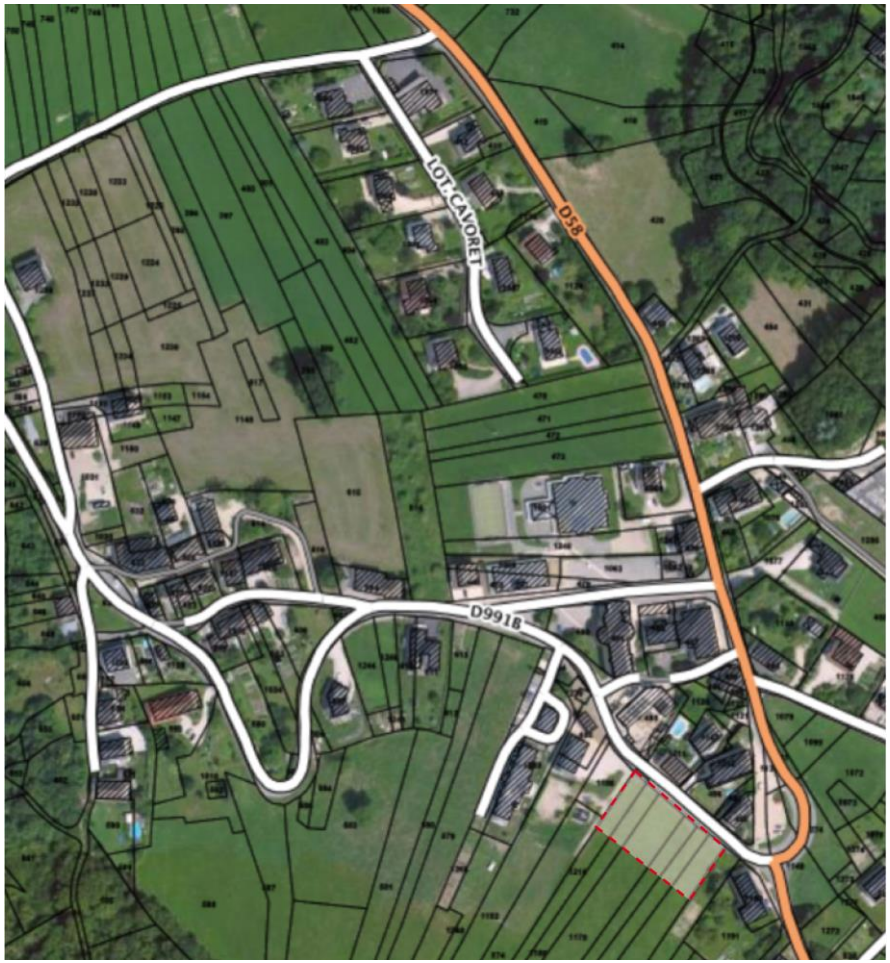


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°3 : Chef-lieu Est

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 1940 m² (calcul SIG)



Contexte

Ce secteur est situé en accroche directe de la partie Sud de la centralité de Saint-Germain-la-Chambotte.

Il est bordé au Nord par la RD991B.

Au regard de sa localisation, il est considéré comme un secteur stratégique pour le développement urbain de Saint-Germain-la-Chambotte.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Création d'une frange bâtie homogène le long de la RD 991b.

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec l'espace agricole.

Maintien des cônes de vue depuis la RD 911b sur le grand paysage par une alternance de bâtiments/espaces ouverts.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel groupés en R+1.

Bilan :

Environ 4 logements

18 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès unique et mutualisé depuis la RD 991b au Nord
- Aménagement de stationnements le long de la RD 991b

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

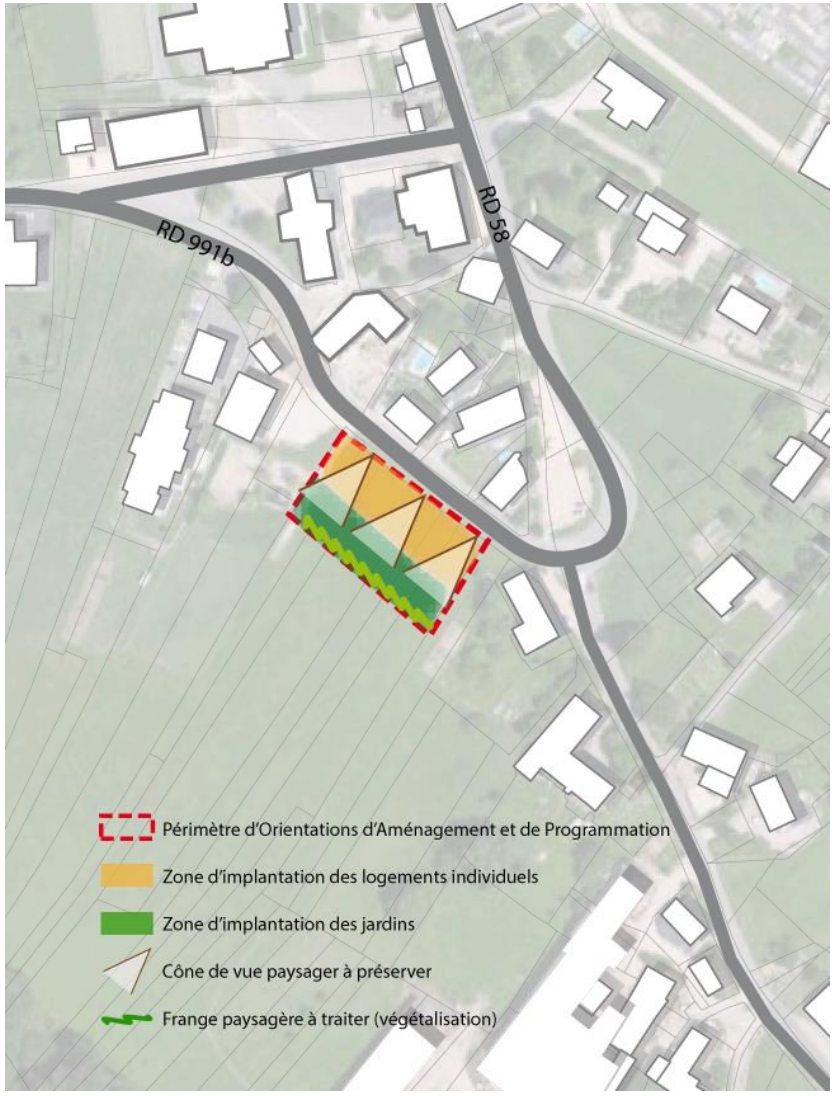
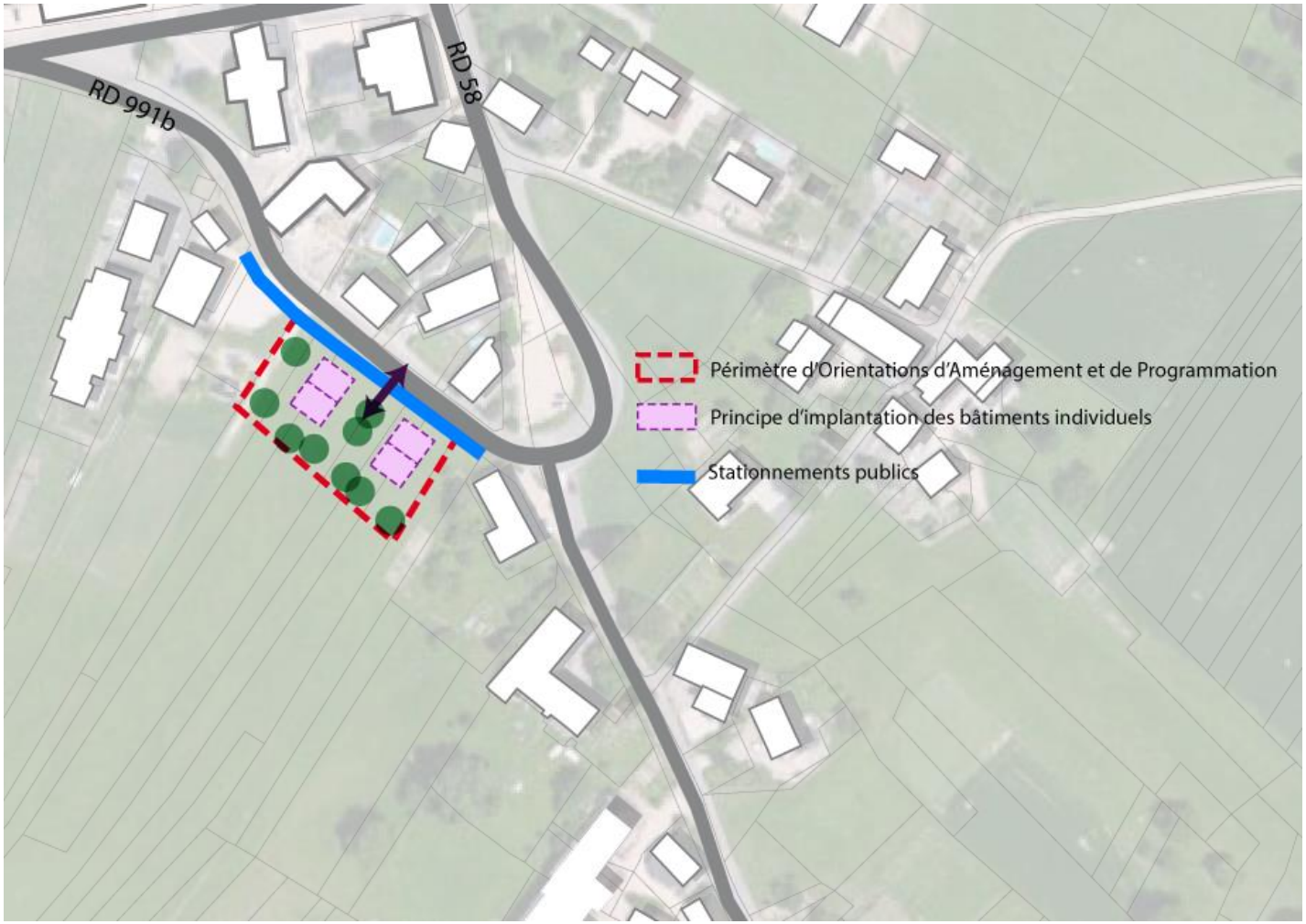


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



6 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Girod

Le secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Saint-Girod est localisé en continuité du centre du bourg. Il doit ainsi permettre d'assurer des opérations en greffe de l'enveloppe urbaine tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager.

OAP n°1 : Chef-lieu

Surface en zone Ua : 3700 m² (calcul SIG)

Surface en zone 1AUa : 14470 m² (calcul SIG)

Surface en zone N :850 m² (calcul SIG)

Contexte

Ce secteur est situé en accroche du centre du chef-lieu de Saint-Girod, dans un environnement urbain pavillonnaire. Il est localisé à proximité immédiate des équipements du village (école, mairie, …).

Il est bordé au Sud par la Route de Chainaz et au Nord par le Chemin du Torchon. Il est par ailleurs traversé par le Chemin de la Bergerie.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'aménagement et de la valorisation d'espaces publics
- La prise en compte d'éléments paysagers et environnementaux

Conditions d'urbanisation

Ce secteur est divisé en deux secteurs opérationnels qui pourront s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre. Chaque secteur s'urbanisera en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Maintien des espaces végétalisés aux abords du Nant de Gorsy et du ruisseau Clair
Implantation homogène des bâtiments le long de la voie créée

Implantation des jardins sur les espaces périphériques du site

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Partie Nord : logements de type intermédiaire en R+1+combles. Environ 20 logements.
- Partie Sud : logements de type individuel en R+1. Environ 13 logements.
- Aménagement d'un parc public végétalisé au Nord-Ouest

Bilan :

Environ 33 logements

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 7 logements)

18 logements/ha brut (22 logements/ha net)

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

Secteur Nord (numéroté 1 sur la carte)

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 4 logements ou 4 lots.

Secteur Sud (numéroté 2 sur la carte)

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Bouclage viaire entre le Chemin du Torchon et la Route de Chainaz
- Création d'un cheminement piéton vers le parc public et la Route de Chainaz.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

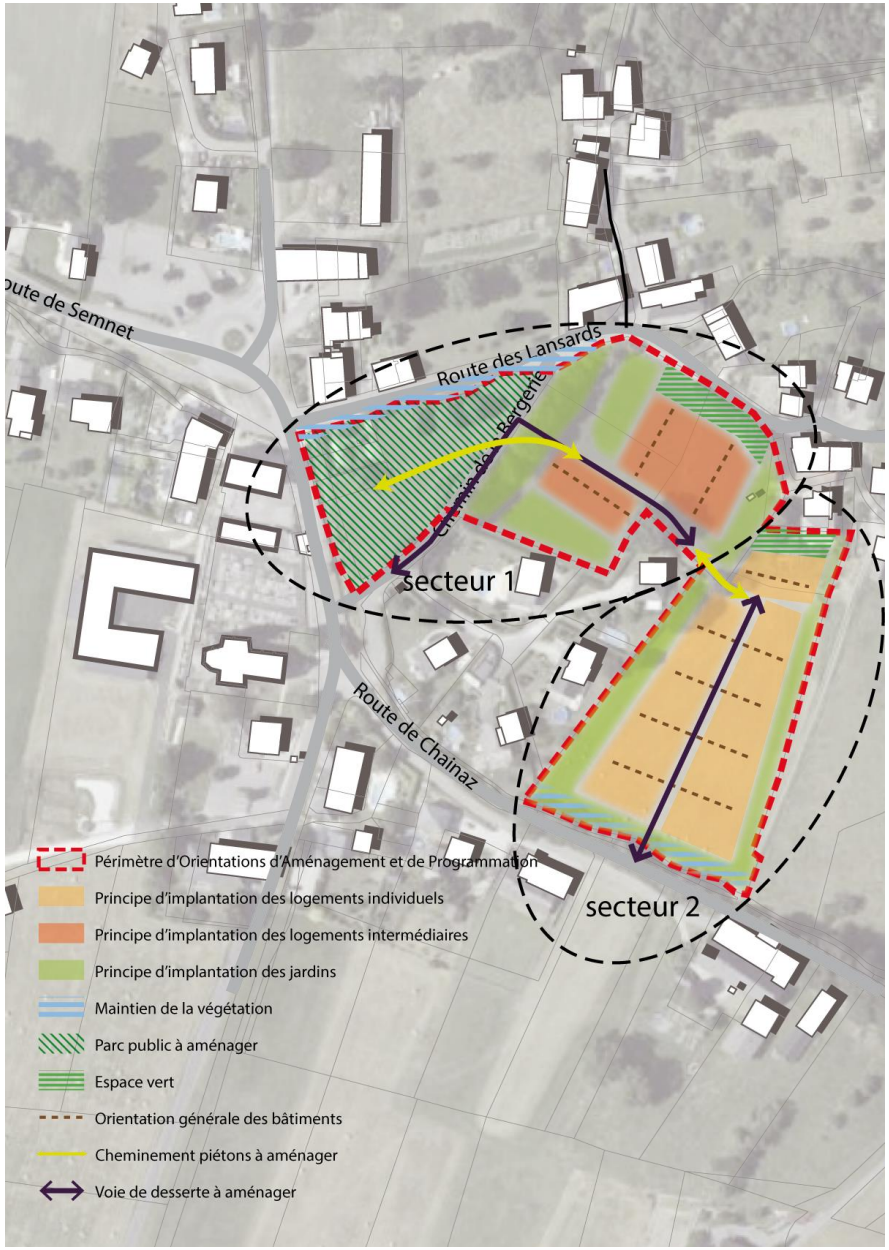
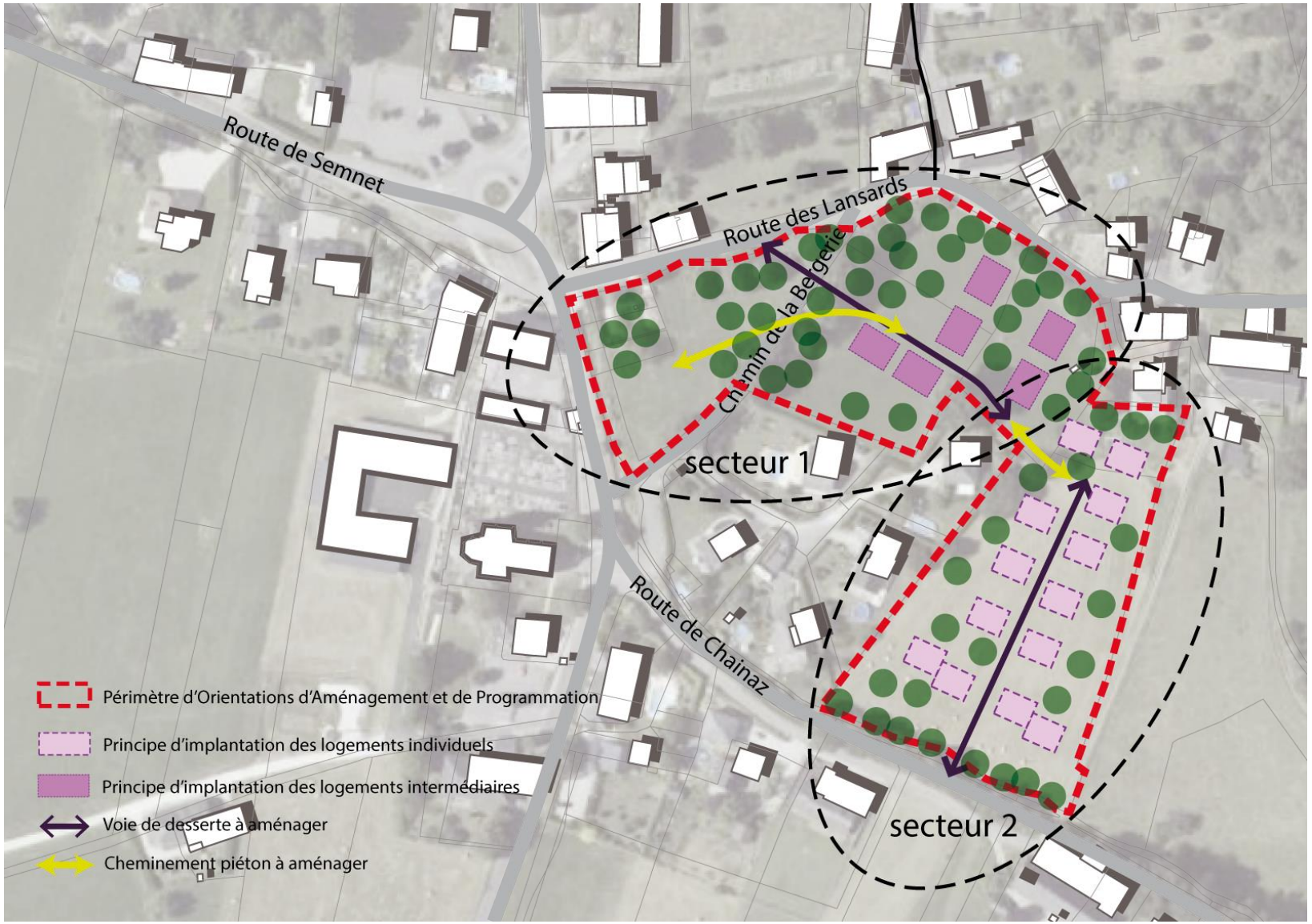


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)



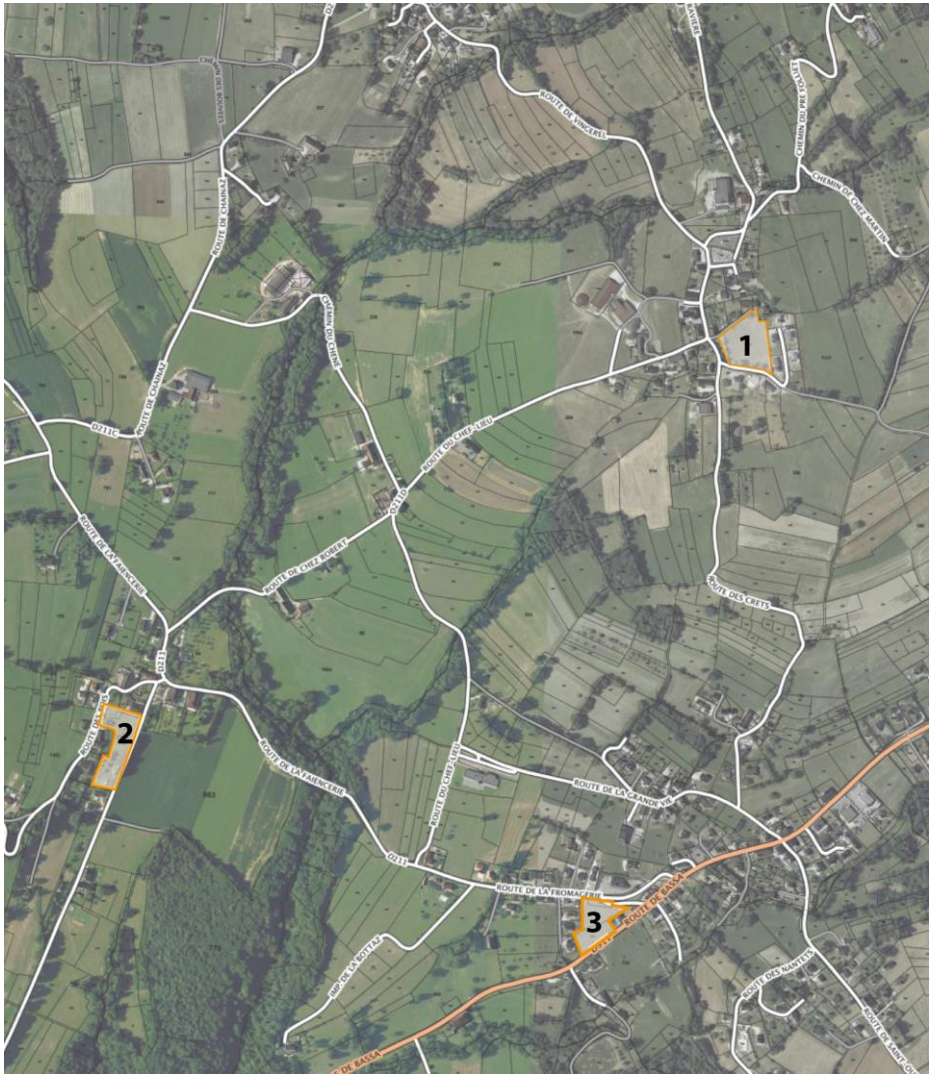
7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Saint-Ours

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à Saint-Ours sont localisés à l'intérieur des différentes poches urbaines de la commune. Ils doivent ainsi permettre d'assurer des opérations cohérentes avec leur environnement urbain et paysager.

OAP n°1 : Chef-lieu

OAP n°2 : La Forêt

OAP n°3 : Chez Yvonne



OAP n°1 : Chef-lieu

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 6253 m² (calcul SIG)

Contexte

Situé au sein de l'enveloppe urbaine du Chef-lieu, ce secteur est bordé au Sud par le Chemin de la Croix du Four et, à l'Ouest, par la Route des Crêts.

Ce secteur est stratégique au regard de sa localisation à proximité immédiate d'équipements tels que l'église et la salle des fêtes et est encerclé par des constructions d'habitation existante.

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La densification de la centralité
- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La prise en compte d'éléments paysagers et environnementaux

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Maintien des espaces végétalisés aux abords du Chemin de la Croix du Four
Implantation homogène des bâtiments le long de la voie créée

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Logements de type individuel en R+1. Environ 7 logements, dont environ 4 logements jumelés ou groupés

Implantation des jardins sur les espaces périphériques du site

Bilan :

Environ 7 logements

10 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'une voie d'accès depuis le Chemin de la Croix du Four
- Aire de retournement au Nord du site support d'un espace collectif et de stationnements
- Bouclage viaire au Nord vers les parcelles OB0630 et OB176

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°2 : La Forêt

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 3774m² + 1412 m² (calcul SIG)

Contexte

Situé dans le hameau de La Forêt, ce secteur est bordé à l'Ouest par la Route des Bois et, à l'Est, par la Route de la Forêt. Il constitue un secteur avec un fort potentiel de divisions parcellaires qu'il convient de maîtriser dans un hameau peu dense et excentré de la centralité du village de Saint-Ours.

Parcelles concernées (références cadastrales 2018) : 776 (partielle), 1020 (partielle)

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La maîtrise des divisions foncières
- Le respect du tissu urbain environnant
- L'optimisation du réseau viaire

Conditions d'urbanisation

Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Implantation homogène des bâtiments le long de la voie créée

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Partie Nord : Logements de type individuel en R+1. Environ 4 logements.

Partie Sud : Logements de type intermédiaire en R+1 : Environ 4 logements

Implantation des jardins sur les espaces périphériques du site pour maintenir un espace tampon végétalisé entre les constructions et les voies

Bilan :

Environ 8 logements

16 logements/ha

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. À partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Création d'accès mutualisés depuis la Route de la Forêt

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

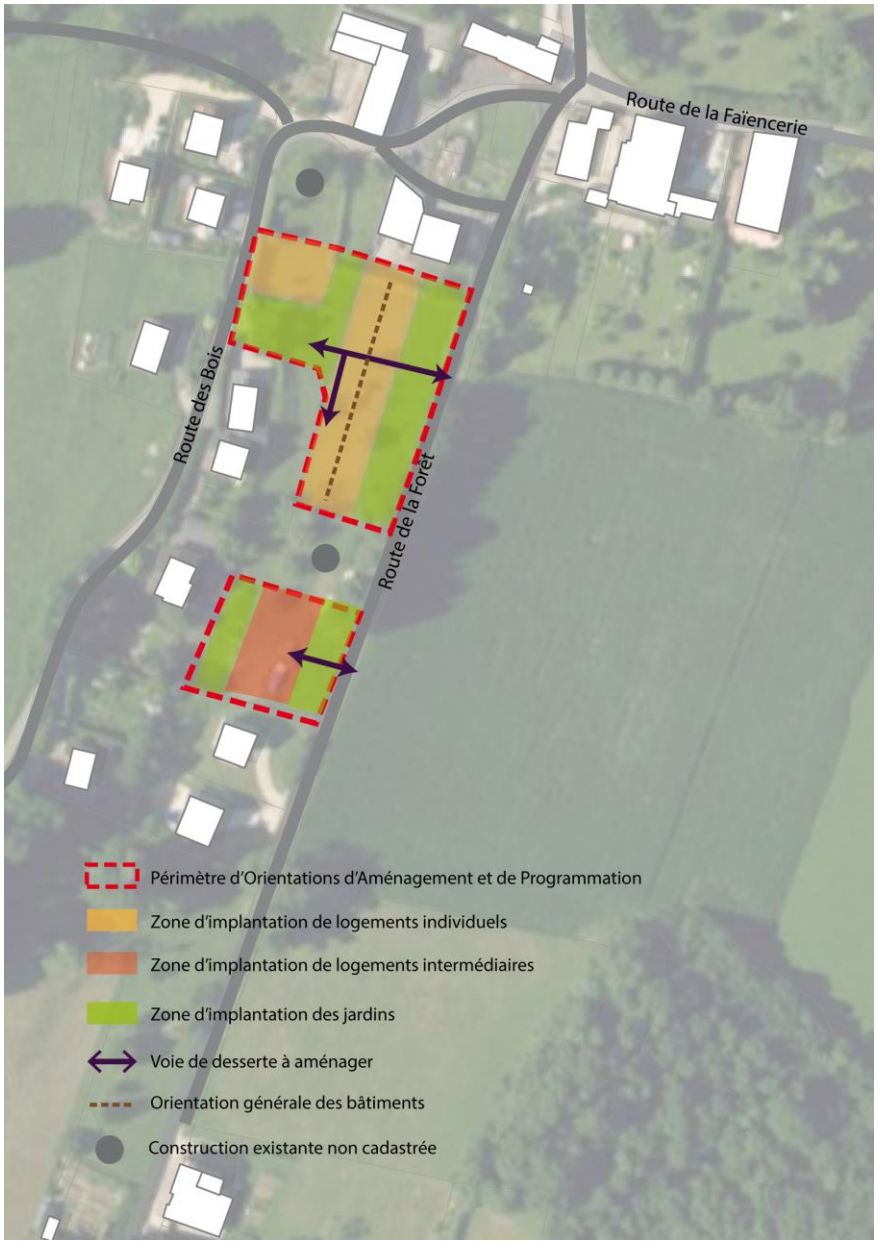


Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)

OAP n°3 : Chez Yvonne

Contexte

Bordé au Nord par la Route de la Fromagerie et au Sud par la RD 911 (Route de Bassa), ce secteur est situé à l'intérieur du tissu urbain de Bassa, à 500 mètres de l'école.

Il est un secteur stratégique dans le cadre de l'optimisation du foncier et de la densification de Bassa.

Parcelles concernées (références cadastrales 2018) : 569, 570, 1080

Enjeux

Les enjeux de l'urbanisation de ce secteur sont :

- La diversification des formes urbaines
- Le respect du tissu urbain environnant
- La densification et l'optimisation du foncier

Conditions d'urbanisation
Ce secteur sera urbanisé en une opération d'ensemble.

Surface en zone U : 0 m²

Surface en zone 1AUa : 5740m² (calcul SIG)

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur devra répondre aux principes suivants :

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur :

Les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et au maximum de R+1 +combles. La hauteur maximale d'un niveau hors combles est de 3.50 m y compris la dalle inférieure.

Les bâtiments détachés de la construction principale et d'emprise au sol inférieure à 10 m² n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m au plus haut de la construction.

Implantation :

- Par rapport aux voies

Toute façade donnant sur une voie publique devra être implantée avec un retrait minimal de 3m mesuré depuis l'alignement des voies publiques existantes

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Avec un retrait minimal de 4 m par rapport à la limite séparative La distance est mesurée à partir du nu extérieur de la façade.

Autres prescriptions :

Traitement paysager (végétalisation) de la frange Sud au contact avec la Route de Bassa.

Intégration des bâtiments dans la pente (Cf. principe coupe ci-après)
Création d'un alignement bâti homogène le long de la Route de la Fromagerie.

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère communs à tous les secteurs

Phasage :

En cas de phasage dans l'urbanisation du site. la zone A s'urbanisera en première étape.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Partie Nord : logements de type intermédiaire en R+1. Environ 6 logements.

Partie Sud : logements de type individuel simple et groupé en R+1. Environ 4 logements.

Bilan :

Environ 10 logements

20% de logements locatifs sociaux (soit environ 2 logements)

21 logements/ha.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les aires de stationnement doivent comporter des arbres. A partir de 10 places créées, il est exigé :

- 50% de superficie perméable
- La plantation d'un arbre pour 5 places.

L'opération devra réserver au moins 30% de la surface du tènement de l'opération en pleine terre végétalisée.

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé.
- 1 place visiteur pour 2 logements ou 2 lots.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnements demandées sur la parcelle de la construction, il est admis qu'elles pourront être créées à proximité à moins de 200m de la parcelle du projet.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

5. Desserte par les transports en commun

Non desservi.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie, desserte et déplacements :

- Accès depuis l'impasse de Chez Bouchet pour les logements situés au Sud
- Accès depuis la Route de la Fromagerie pour les logements situés au Nord

Cf. Préambule - Les principes d'aménagement relatifs à la desserte des terrains par les voies et réseaux communs à tous les secteurs

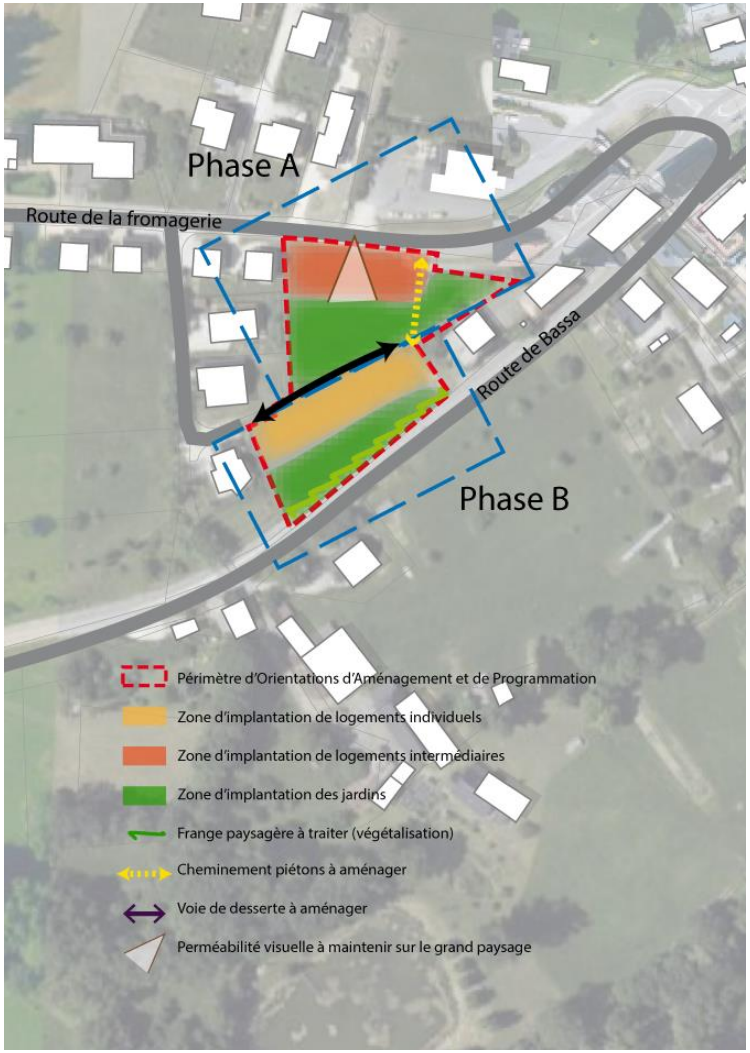
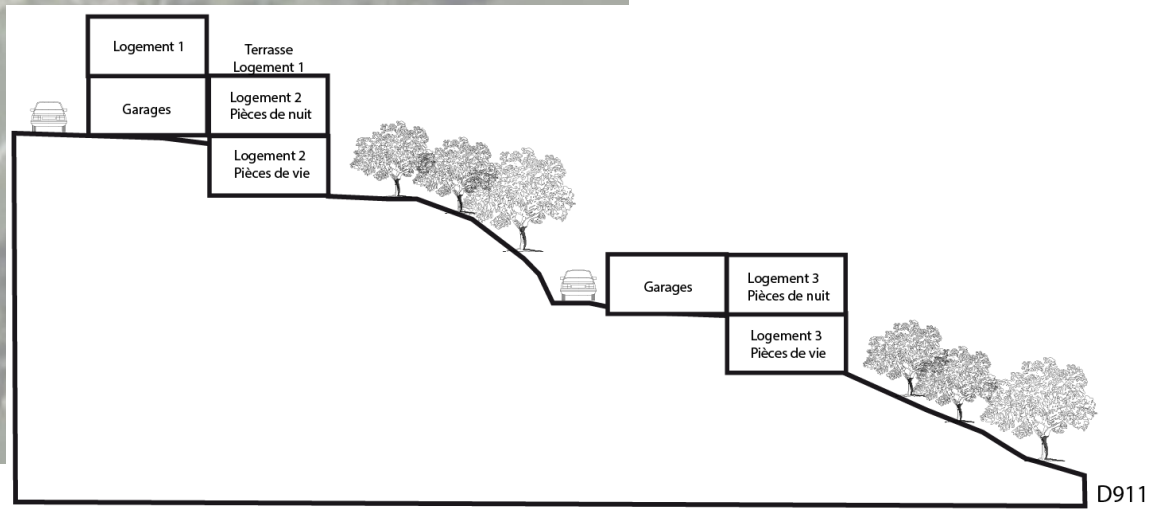



Illustration possible (non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme)