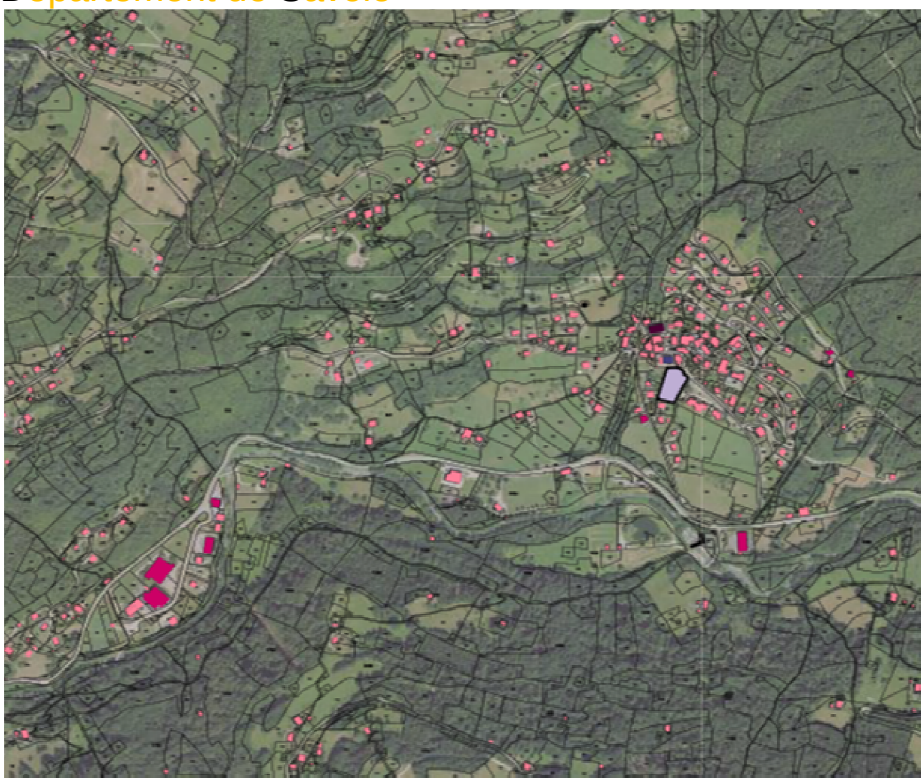
Commune de Queige

Département de Savoie



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PROANDCO

PIECE N°4

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 05/04/2019 approuvant le PLU de Queige.
Le Maire de Queige.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTENU DU DOCUMENT

Les 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLU de Queige qui sont à proximité immédiate du centre du Chef Lieu.

Chaque OAP présente:

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma et d'éléments rédigés d'orientations.

REMARQUES PRÉALABLES

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc…

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement.

Les 5 OAP respectent globalement en leur moyenne générale la densité souhaitée du SCOT, soit 15 logements à l'hectare et encourage la forme intermédiaire d'habitat (maisons en bande ou superposées).

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

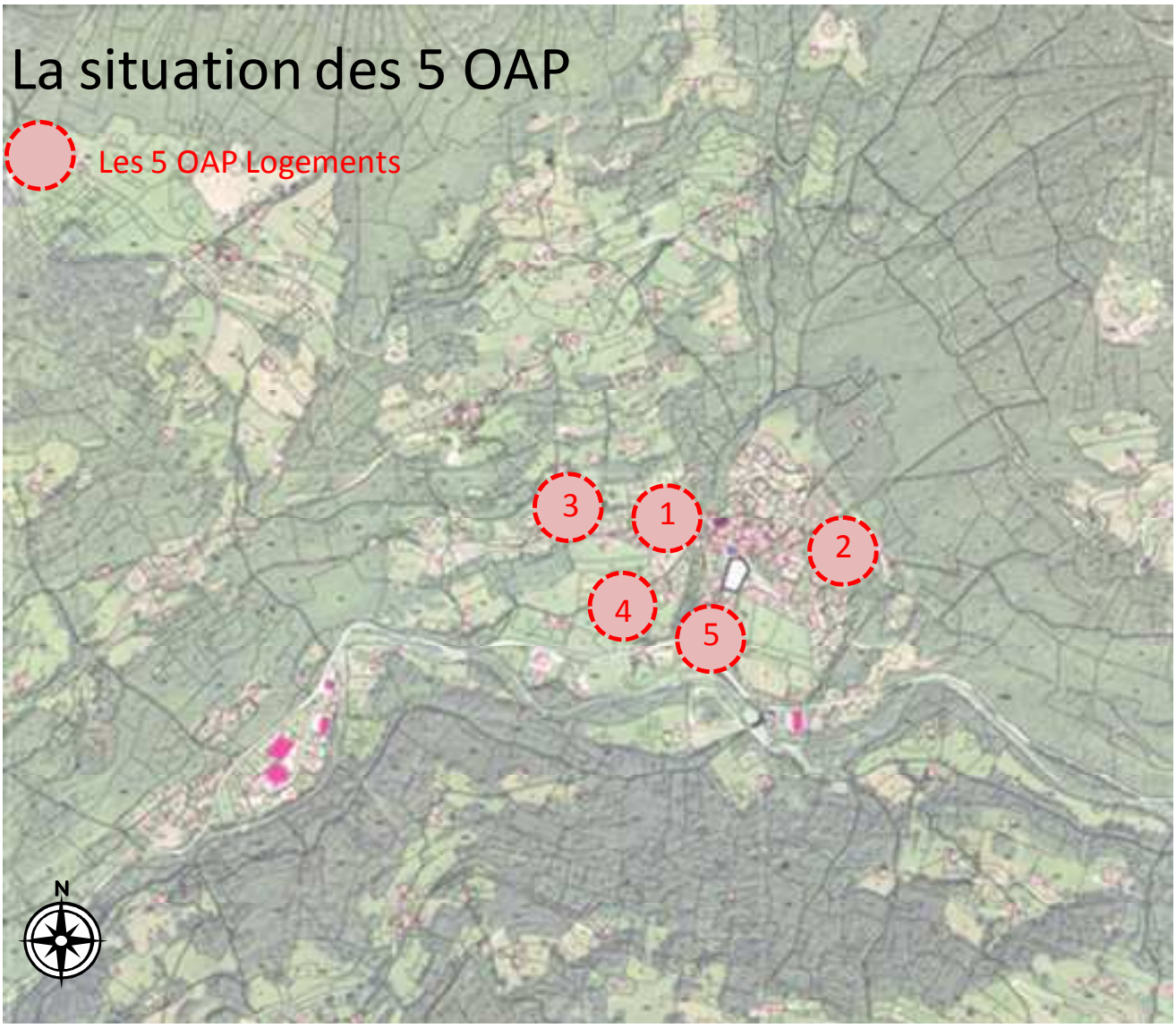
LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

LA SITUATION DES 5 OAP

-Les 6 secteurs de développement de l'habitat autour du centre et inscrits dans une OAP sont :

.1.Le secteur Centre du village.
.2.Le secteur Est du village.
.3.Le secteur Ouest du village.
.4.Le secteur Sud-Ouest du village.
.5.Le secteur Sud-Est du village.



OAP 1 : Le secteur Centre du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Centre de la commune, le secteur « Centre du village » s'étend en limite Ouest du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par un cheminement piéton Est/Ouest et un terrain assez pentu, à l'Est par une zone bâtie rattachée au noyau du village, au Sud par une habitation et une poche de stationnement publique, à l'Ouest par une zone d'habitat séparée du noyau historique par un espace libre. Il est desservi par une voie existante au Sud du site. Cette voie est relativement large, elle est aménagée et est de qualité.
Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain autour du noyau historique.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un espace de rupture entre zones urbaines du noyau historique. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain central. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une poche libre qui s'intègre à l'existant bâti de part et d'autre.**
- **Offrir l'accès et le stationnement à cet ensemble à densifier.**
- **Lier les différents secteurs d'habitat ancien du centre afin de créer une unité bâtie continue.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT – ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que la voie au Sud est presque droite au niveau du site, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera grâce à une nouvelle voie en lacet à double sens de 5 mètres de largeur qui s'accroche sur la voie basse et le virage de la voie haute existante, facilitant l'accès à l'intérieur de cet ensemble bâti pour le service de ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie et en entrée centrale de la zone avec l'aménagement de plusieurs places pour les invités en poche et en linéaire.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité du carrefour avec les voies existantes (stop ou priorisation du passage).

La partie agricole au Nord continuera à fonctionner grâce à l'accès à partir du virage de la voie existante au Nord/Ouest.
Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie Est afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons avec l'hyper-centre historique.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

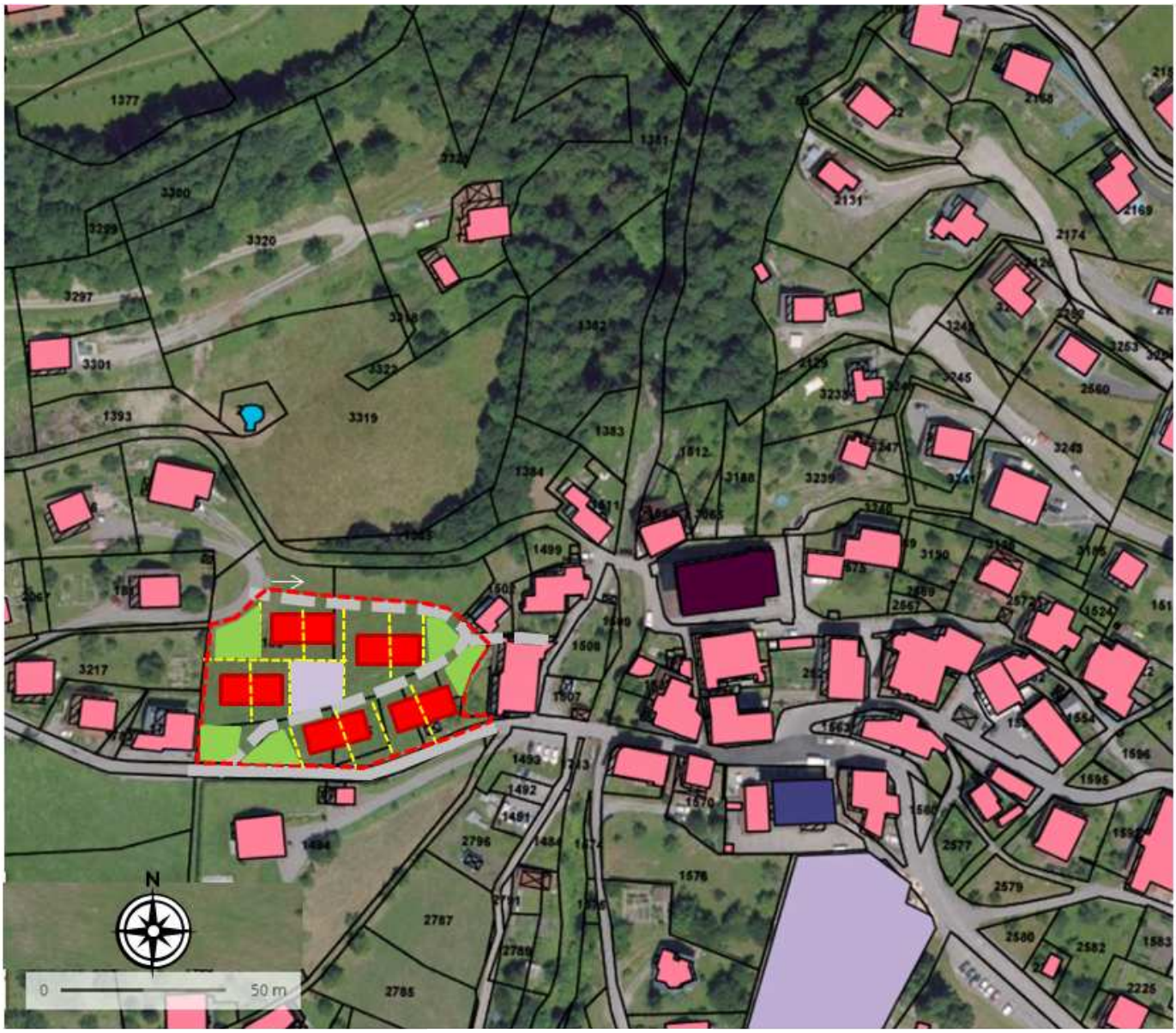
Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie pentue, c'est-à-dire des maisons individuelles ou semi-collectives en bande, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace boisé et agricole au Nord très pentu, est maintenu comme ceinture verte encerclant la nouvelle zone. Des espaces verts devront être aménagés à l'intérieur de cet ensemble afin de paysager l'ensemble bâti.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant.

En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 8 à 10 logements (R+1+combles) dans 5 blocs de 2 logements intermédiaires (logements accolés ou superposés) dans cette zone urbaine d'environ 3770 m2 soit une densité moyenne d'environ 26.5 logements par hectare voir plus si on exclue les espaces verts et de stationnement comme foncier non cessible.

Schéma de principe de l'OAP 1 « Secteur Centre du Village» (dessin indicatif)



Légende:

- Emprise bâtie
- Accès à la parcelle
- Limite de parcelle
- Périmètre OAP
- Zone verte
- Stationnement
- Création de voie

OAP 2 : Le secteur Est du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A l'Est du centre historique, le secteur « Est du village » s'étend en limite Est du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par une habitation et une voie, à l'Est par un espace boisé et à l'Ouest par un espace bâti, au Sud par un espace bâti et une voie de liaison avec le centre du village. Il est desservi par deux endroits au Nord et au Sud de la zone par des voies existantes.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble en lien avec le noyau historique.

Il s'agit d'un secteur concerné par une seule parcelle, qui constitue elle-même la dernière phase d'urbanisation de la commune et de son centre en direction de l'Est. Ce secteur couvre une surface d'environ 0.3 hectare en zone urbaine.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Cette nouvelle opération d'habitat devra achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- **Conforter le centre historique par un développement maîtrisé de la commune vers l'Est.**
- **Définir les lignes directrices de la tâche urbaine à l'Est, en assurant son insertion et son fonctionnement urbain.**
- **Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales.**
- **La voirie projetée en partie Nord permettra de mailler la trame viaire communale.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Le secteur a vocation à compléter le système viaire de cette partie Est du noyau historique de la commune de Queige, avec la mise en place d'un véritable maillage viaire, entre :

- **la voie de desserte interne au secteur** en prolongement de la rue existante au Nord et sur site, en s'accrochant sur la voie Nord dans un gabarit permettant le double sens de circulation des véhicules,
- **les cheminements piétons** et l'accès aux espaces verts à l'Est et à l'Ouest seront maintenus.

Le stationnement sera par ailleurs réalisé à l'intérieur des parcelles. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des ces espaces (enherbement, revêtement écologique, …).

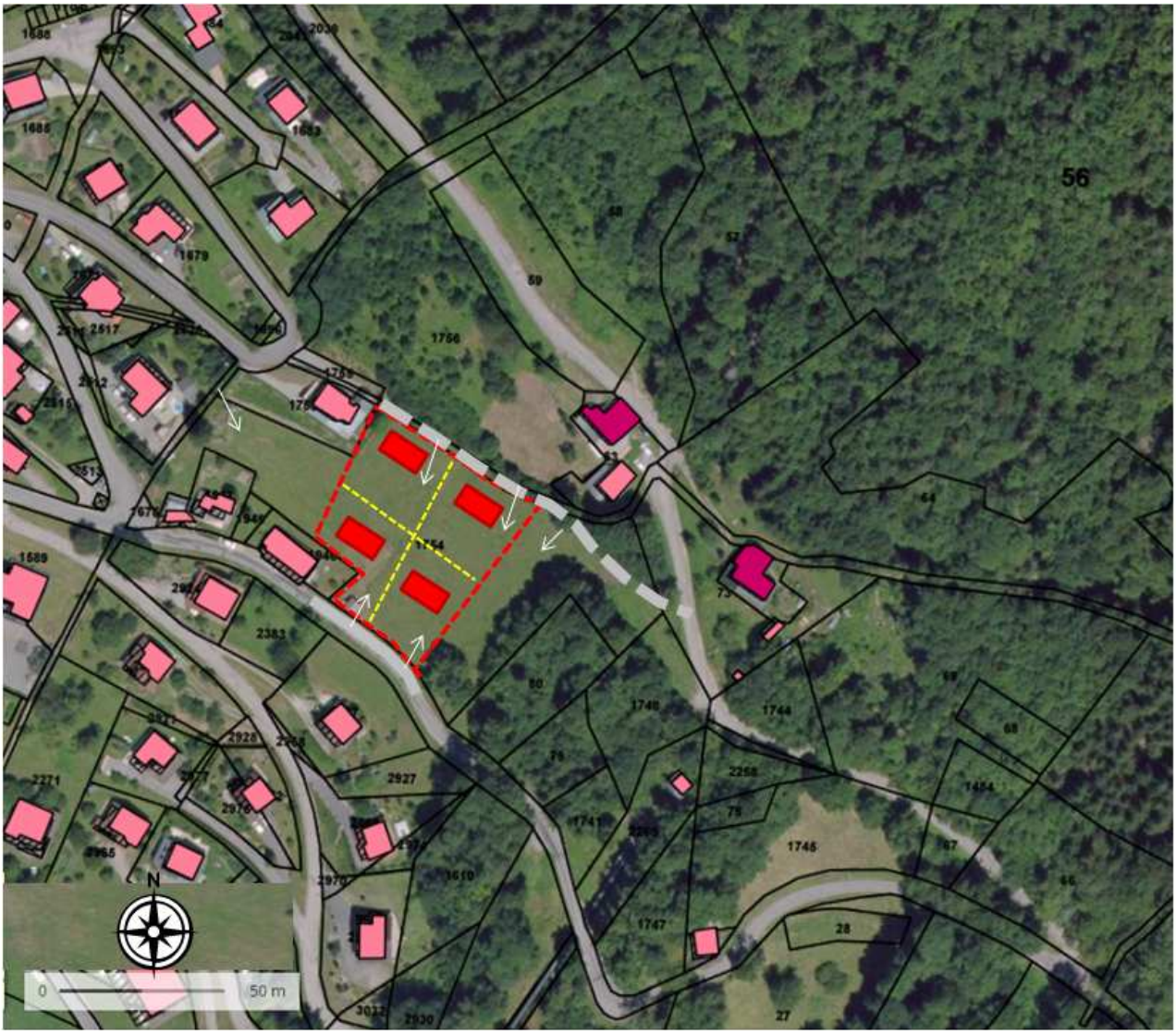
PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le noyau historique à l'Ouest. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre environ 4 à 5 logements construits sous la forme de maisons individuelles ou intermédiaires (jumelées ou superposées). Des logements seront desservis par le haut au Nord grâce à une voie nouvelle et des logements seront desservis par une voie existante au Sud.

Pour cela, les logements individuels bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.

En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 4 à 5 maisons individuelles ou intermédiaires (R+1+combles) dans cette zone urbaine d'environ 3214 m2 soit une densité moyenne d'environ 15.56 logements par hectare au regard de la topographie du site fortement pentu.

Schéma de principe de l'OAP 2 « Secteur Est du Village » (dessin indicatif)



Légende:

- Emprise bâtie
- Accès à la parcelle
- Limite de parcelle
- Périmètre OAP
- Zone verte
- Stationnement
- Création de voie

OAP 3 : Le secteur Ouest du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A l'Ouest du centre historique, le secteur « Ouest du village » s'étend en limite Ouest du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par une zone d'habitat, à l'Est et à l'Ouest par un espace boisé, au Sud par un espace naturel et un chemin Est/Ouest. Il est desservi par une voie existante au centre de la zone.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur concerné par une parcelle, qui constitue elle-même la dernière phase d'urbanisation de la commune et de son centre en direction de l'Ouest. Ce secteur couvre une surface d'environ 0.33 hectare.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

La nouvelle opération d'habitat devra achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- **Conforter le centre historique par un développement maîtrisé de la commune vers l'Ouest.**
- **Définir les lignes directrices de la tâche urbaine à l'Ouest du village, en assurant son insertion et son fonctionnement urbain.**
- **Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales.**
- **La voie existante servira à la desserte de la zone sans aménagement particulier.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

Le secteur a vocation à s'appuyer sur le système viaire existant de la commune de Queige.

La voie de desserte existante du secteur s'appuie sur un gabarit permettant le double sens de circulation des véhicules.

Le stationnement sera par ailleurs réalisé à l'intérieur des parcelles. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des espaces de ce secteur (enherbement, revêtement écologique, …).

PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

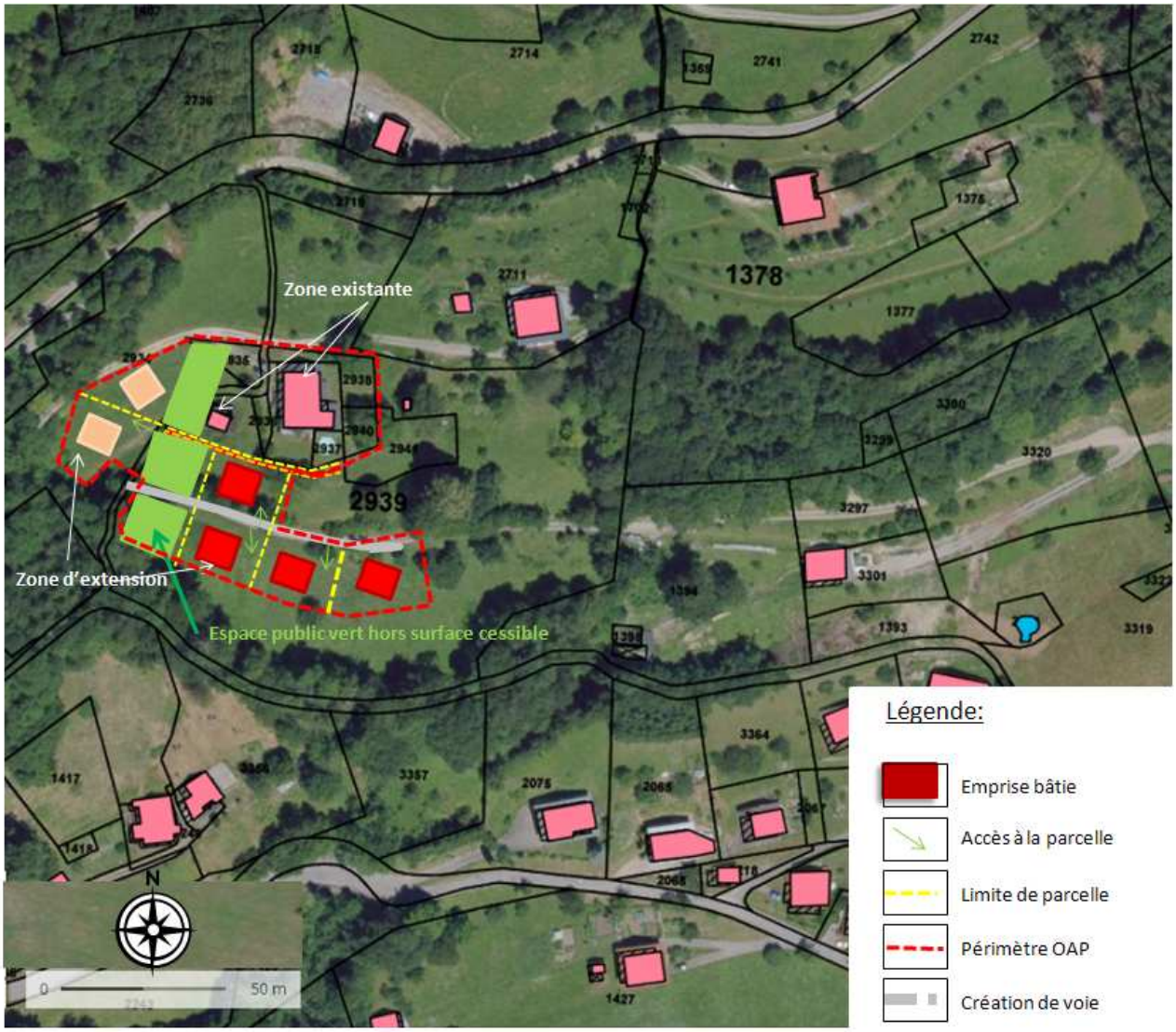
Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le noyau historique. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre environ 6 logements construits sous la forme de maisons de forme intermédiaire.

Pour cela, les logements bénéficieront tous d'un jardin, et devront permettre le passage de la faune entre les parcelles privatives.

Le secteur de projet sera couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation à l'occasion d'un aménagement global et de la réalisation des infrastructures nécessaires. Le projet devra être compatible avec les conditions définies dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, synthétisées sur le schéma d'orientation. La zone Uc en extension de la commune, soit 0,33 hectare, permet de réaliser 4 constructions individuelles ou intermédiaires, avec une densité globale, conforme au SCoT, de 18 logements/ha et 2 logements dans la zone Uc existante. La densité de 15 logements/ha, conforme aux prescriptions du SCoT, est satisfaisante compte-tenu du contexte (pentes, enneigement important nécessitant des sur-largeurs de voierie…). Au total, ce sont environ 6 logements avec l'extension de la zone Uc qui seront créés pour répondre aux besoins démographiques et de logements d'ici à 2025 ans dans ce secteur. Ce scénario s'inscrit dans le cadre d'une croissance population communale maitrisée de l'ordre de à 1 % par an (cf. projection démographiques). Ce potentiel est conforme aux besoins estimés de la commune et porte le total des surfaces en extension à 0.55 ha de l'ensemble de l'OAP.

Nota : Cette OAP a été présentée à la commission des sites et a obtenu un avis favorable.

Schéma de principe de l'OAP 3 « Secteur Ouest du Village » (dessin indicatif)



OAP 4 : Le secteur Sud-Ouest du village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Sud-Ouest de la commune, le secteur « Sud-Ouest du village » s'étend en limite Sud-Ouest du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par une zone en friche, à l'Est par une zone bâtie, au Sud par un espace agricole, à l'Ouest par une habitation et une ligne Haute tension. Il est desservi par une voie existante au Sud du site. Cette voie est relativement large et peut être observée comme une voie d'entrée au village par l'Ouest.
Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain en rattachant les ensembles bâtis éparses.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une petite poche urbaine qui s'intègre à l'existant.**
- **Améliorer l'accès et le stationnement.**
- **Lier différents morceaux de secteurs d'habitat ancien au centre.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

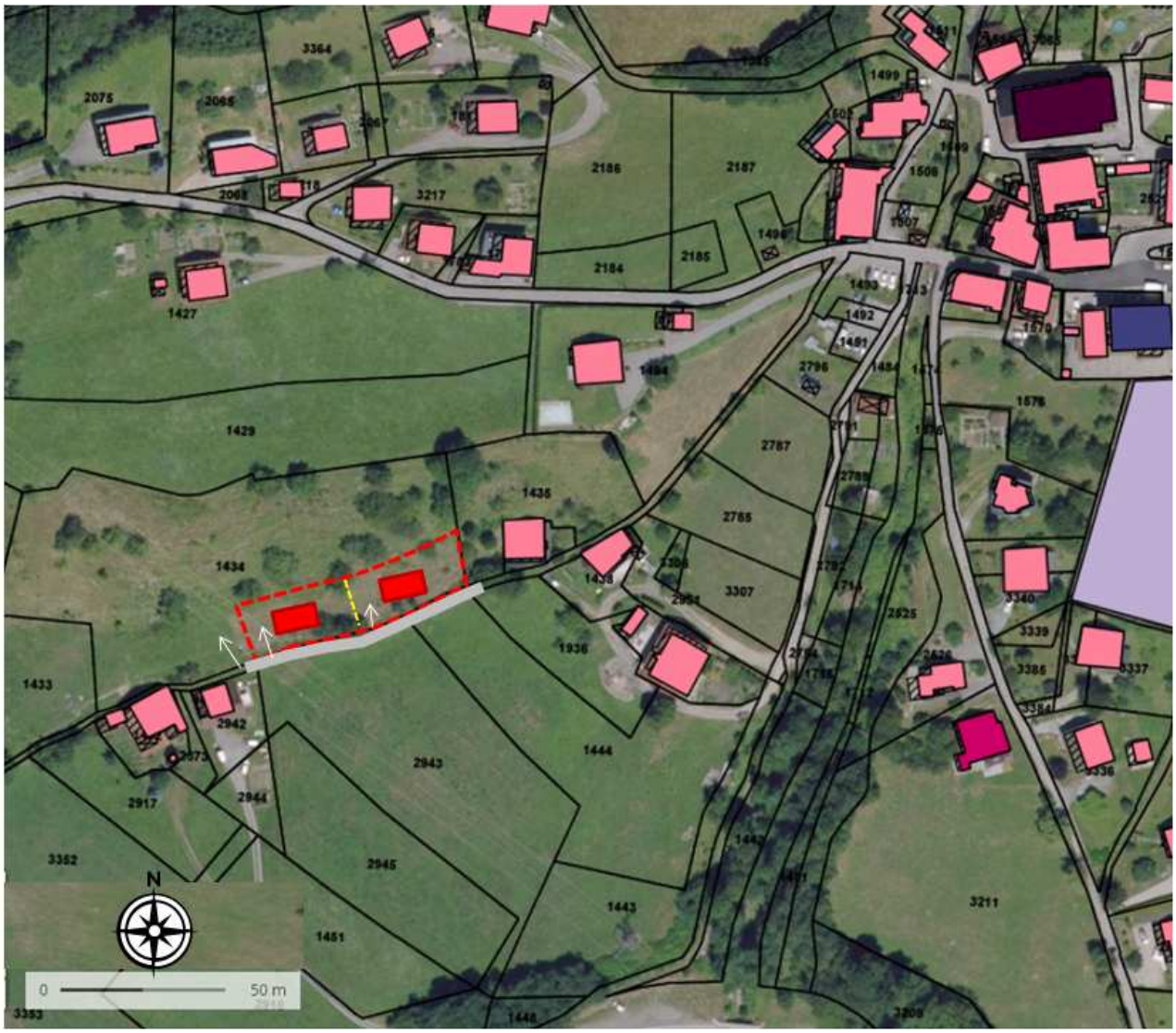
Alors que la voie existante est au Sud du site, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera directement sur cette voie communale. Par ailleurs, le stationnement sera organisé à l'intérieur des parcelles.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des maisons individuelles, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace en friche au Nord, est maintenu comme ceinture verte encerclant la nouvelle zone et accessible par l'Ouest du site.
Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant.
En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 2 à 3 habitations intermédiaires ou individuelles (R+1+combles) dans la zone urbaine d'environ 1723 m2 soit une densité moyenne d'environ 17.4 logements par hectare au regard de la topographie du site pentu.

Schéma de principe de l'OAP 4 « Secteur Sud-Ouest du Village» (dessin indicatif)



Légende:

- Emprise bâtie
- Accès à la parcelle
- Limite de parcelle
- Périmètre OAP
- Zone verte
- Stationnement
- Création de voie

OAP 5 : Le secteur Sud-Ouest du Village

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

A Sud-Est de la commune, le secteur « Sud-Est du village » s'étend en limite Sud-Est du noyau historique de la commune. Il est limité au Nord par une zone d'habitat proche du cimetière, à l'Est par une zone bâtie, au Sud par un espace naturelle et le rond point d'accès au village, à l'Ouest par une zone naturelle et un cours d'eau. Il est desservi par une voie existante à l'Est du site. Cette voie est relativement large et peut être observée comme une voie d'entrée au village par le Sud.
Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain en rattachant les ensembles bâtis éparses.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle. Son organisation fonctionnelle doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- **Créer et valoriser une poche urbaine qui s'intègre à l'existant.**
- **Améliorer l'accès et le stationnement.**
- **Lier différents morceaux de secteurs d'habitat ancien au centre.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT – ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

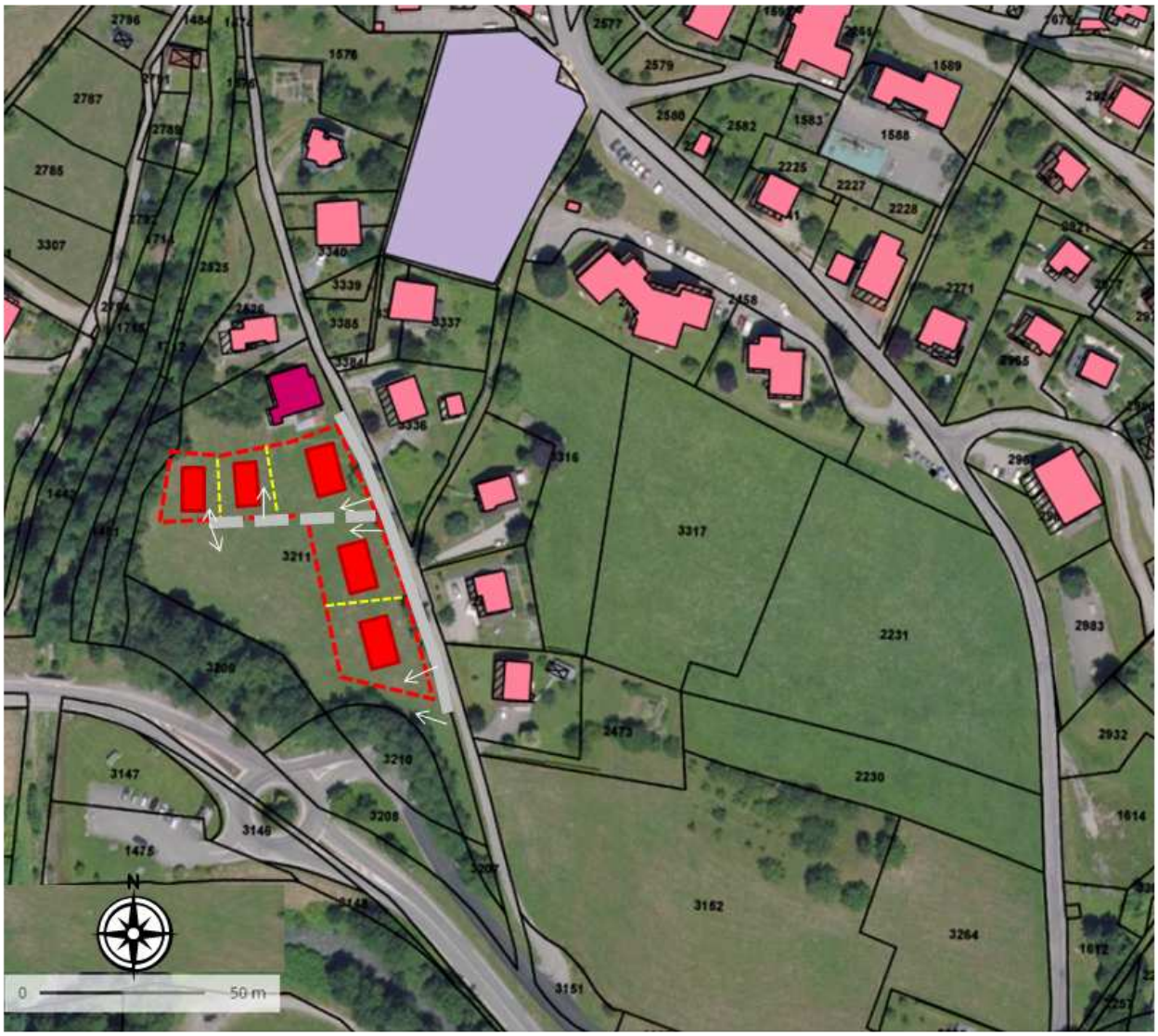
Alors que la voie existante est à l'Est du site, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera directement sur cette voie communale. Par ailleurs, le stationnement sera organisé à l'intérieur des parcelles.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des maisons individuelles, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune.

L'espace naturel et agricole à l'Ouest, est maintenu comme ceinture verte encerclant la nouvelle zone et accessible par l'intérieur du site laissant l'accès aux agriculteurs en deux endroits par le Nord et par le Sud (cf. Flèches blanches sur le schéma).
Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant.
En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 5 à 6 maisons individuelles ou intermédiaires (R+1+combles) dans la zone urbaine d'environ 2334 m2 soit une densité moyenne d'environ 25.7 logements par hectare.

Schéma de principe de l'OAP 5 « Secteur Sud-Est du Village»



Légende:

- Emprise bâtie
- Accès à la parcelle
- Limite de parcelle
- Périmètre OAP
- Zone verte
- Stationnement
- Création de voie