DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

Saint Pierre EN FAUCIGNY

COMMUNE DE SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification du PLU n°1 du 14 septembre 2023 ».
Le Maire,
M. Marin GAILLARD

SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY

SEPTEMBRE 2023

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'Article L151-6 du Code de l'Urbanisme définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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.

Puis l'article L151-7 définit le contenu potentiel de ces OAP :

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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

EFFETS JURIDIQUES

Les OAP sont ainsi des zooms particuliers qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur les secteurs stratégiques de la commune.

Elles sont rédigées en cohérence avec le PADD.

Les OAP sont par ailleurs opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont* ***conformes au règlement et à ses documents graphiques****.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, ***compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation****.*

Les OAP permettent ainsi de définir des règles d'aménagement au travers de schémas qui s'imposeront en termes de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en termes de compatibilité mais de conformité.

REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS A OAP

La commune de SAINT-PIERRE-EN-FAUCINGY est concernée par ~~7~~ **14 orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. La première concerne la densification du centre-ville, la seconde et les deux suivantes encadrent les extensions d'urbanisation proches du pôle gare. Elles sont complétées par une septième OAP après avis des personnes publiques associées et enquête publique.

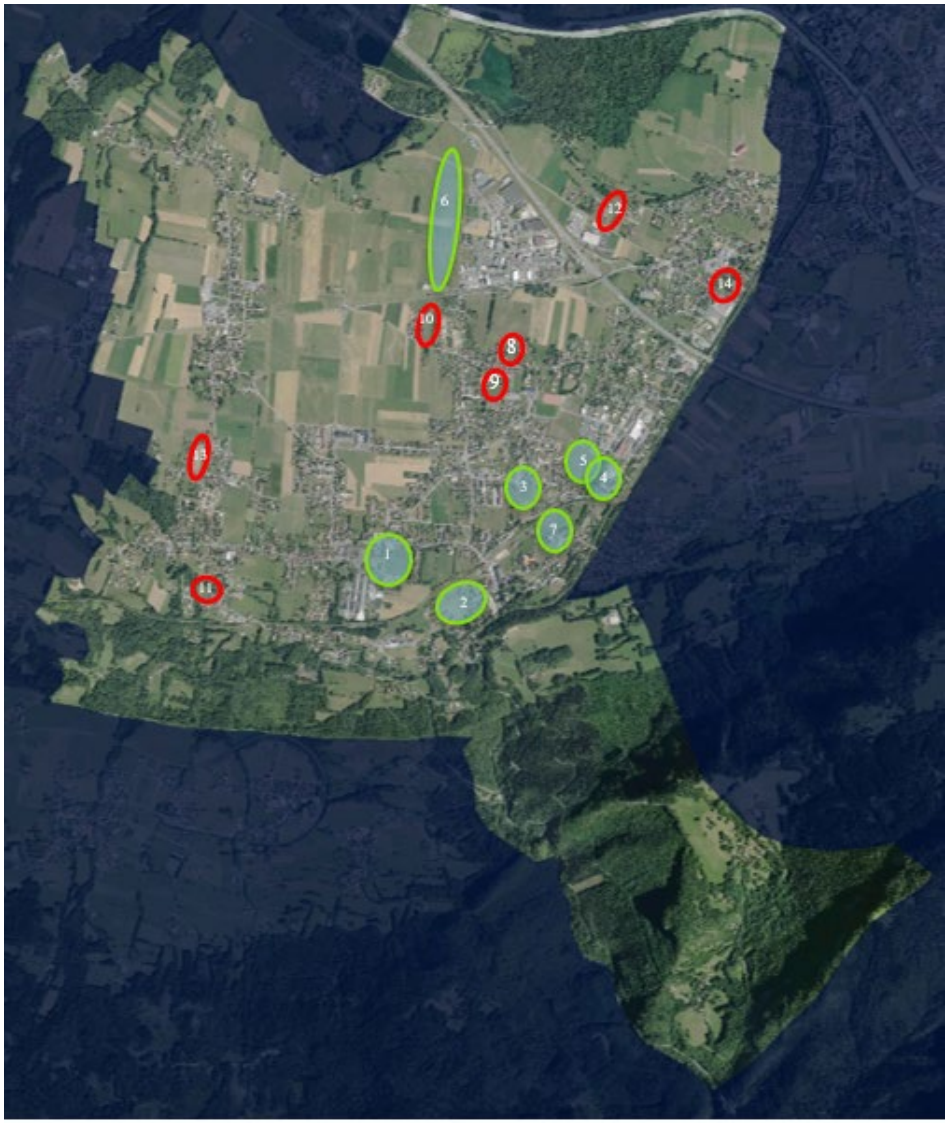
Les cinquième et sixième OAP permettent de gérer le développement économique de la commune et concernent l'aménagement de la zone d'activités des Glières ainsi que l'extension du PAE d'intérêt communautaire des Jourdies.

SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Aménagement du centre ville de SAINT-PIERRE
2. Secteur des Oliviers Sud
3. Secteur de la Duraz
4. Secteur de la Glière
5. Secteur d'activités économiques des Glières
6. Extension du PAE des Jourdies
7. Secteur des Tattes
8. Secteur de Sous Blansin Est
9. Secteur de Blansin
10. Secteur de Talossy
11. Secteur Les Crêts Sud
12. Secteur de Toisinges
13. Secteur Les Noyers
14. Secteur Bornette Nord

Secteur concerné

Secteur ajouté



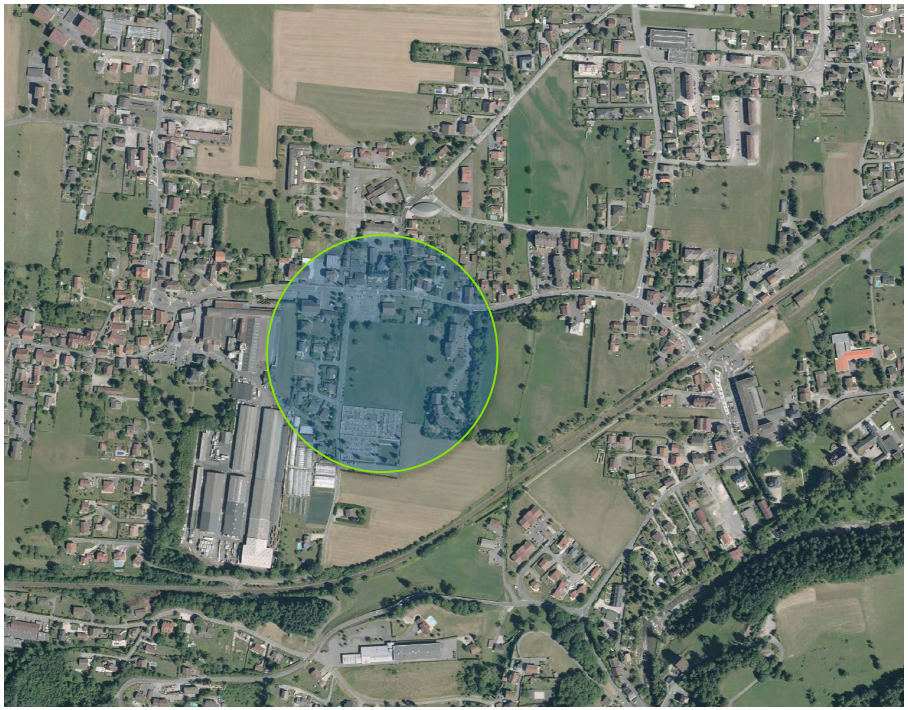
OAP N°1 : AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY

SITUATION ET ENJEUX

SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY est issue de la fusion de plusieurs anciennes communes. Le 1er Janvier 1965, les communes de Saint-Maurice de Rumilly et de Passeirier ont été regroupées volontairement avec la commune de Saint-Pierre de Rumilly pour former la commune de SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY.

Si l'histoire a fait que les deux villages de Saint-Maurice et Saint-Pierre ont été regroupés et forment actuellement un seul et même bourg, ce dernier nécessite néanmoins d'affirmer, voire même de trouver une centralité.

L'équipe municipale souhaite donc réaménager son centre ville dans le but de le rendre à la fois plus fonctionnel et plus attractif, en créant notamment un espace public qualitatif susceptible d'accueillir le marché entre la mairie et l'église. L'aménagement du centre-ville devra ainsi être conçu pour recevoir des programmes de logements associés à divers équipements.



OBJECTIF

Permettre à SAINT-PIERRE EN FAUCIGNY de retrouver une véritable centralité.

Mettre en place des règles qui assureront à terme une mixité des fonctions dans le cœur de ville avec la création d'espaces d'intérêt général et de lieux de vie.

PROJET CŒUR DE VILLE

L'ESPACE CENTRAL

L'aménagement du centre-ville est proposé autour du réaménagement d'un espace public central, grande esplanade s'étendant de la mairie au parking actuel et au-delà, englobant également l'emprise de l'église et sa projection de l'autre côté de la future place.

Cet espace public sera traité avec une homogénéité de matériaux qui donnera une unité à l'aménagement.

Cette esplanade pourra accueillir un petit bâtiment public de type kiosque, une fontaine et des espaces récréatifs en prolongement des commerces de proximité. Cet espace devra être support de vie et de lien social. Il accueillera à ce titre le marché hebdomadaire ainsi que les grandes manifestations communales.

Le monument aux morts pourra être légèrement déplacé sur la place de la mairie afin de permettre un dégagement du parvis et faciliter l'organisation des diverses manifestations.

La rue de la République sera légèrement déviée afin de redonner de l'espace public au droit de la boulangerie. Elle s'inscrira de fait en traversée de l'esplanade où le piéton restera prioritaire.

LES COMMERCES DE PROXIMITE ET LES SERVICES

Un front bâti sera édifié en bordure de l'esplanade, en face de la mairie. Le ou les bâtiments auront un gabarit de R+2 et accueilleront en rez-de-chaussée des commerces de proximité et des services à la population. Il pourra également accueillir en étage quelques bureaux et services ainsi que des logements.

En prolongement de l'esplanade le long de la rue de la République, un ou deux bâtiments pourront également accueillir en rez-de-chaussée des commerces de proximité afin de redynamiser le cœur de ville.

Ces futurs bâtiments proposeront des espaces couverts pour permettre des circulations piétonnes abritées devant les rez-de-chaussée commerciaux et de services.

Ces circulations piétonnes « abritées » seront proposées pour l'ensemble des bâtiments de l'Esplanade et de son extension côté Est (côté Pierrines) avec un traitement adapté permettant la traversée de la future voie à sens unique nord/sud projetée dans le prolongement de la rue des Plantées.

LES CIRCULATIONS ET LES STATIONNEMENTS

Le traitement de l'Esplanade intégrera un axe traversant nord-sud, qui au-delà du bâti implanté en bordure d'esplanade (avec passage sous le bâti ou entre deux bâtis) sera décliné en coulée verte jusqu'au cimetière.

Une nouvelle voie nord-sud sera créée dans le prolongement de la rue des Plantées afin de conforter le maillage du nouveau quartier. Cette voie sera en sens unique jusqu'à l'arrière de l'Esplanade (nouvelle voie Est/Ouest) et aura un gabarit minimum de 10 m permettant d'intégrer un trottoir de 2 m, une voie unique de 3,50 m et un espace pour modes doux de 4,50 m. Au-delà de la voie Est/Ouest située à l'arrière de l'Esplanade et jusqu'à la nouvelle voie Est/ouest proposée devant le cimetière, cette voie Nord/Sud passera à double sens avec un gabarit maintenu à 10 m et incluant 2 m de trottoir, 5 m de voie à double sens et 3 m d'espace réservé aux modes doux.

La rue des Acacias sera également réaménagée sur un gabarit d'environ 10,50 m permettant d'intégrer une voie à double sens de 5 m, un trottoir de 1,80 m et un espace piétonnier d'environ 3,70 m. Ce dernier servira par ailleurs à sécuriser les convois entre l'église et le cimetière lors des cérémonies.

Trois voies Est/Ouest viendront compléter le maillage Nord-Sud. La première située à l'arrière de l'Esplanade aura un gabarit d'environ 21 m permettant la réalisation d'une voie à double sens de 6 m accompagnée de part et d'autre d'espaces de stationnements de 5,50 m, ainsi que d'une bande végétalisée de 3 m. Cet espace accueillera environ 48 places de stationnements.

La seconde voie Est/Ouest plus au sud aura un gabarit de 10,50 m environ avec 2 m de trottoirs, 5 m de voie à double sens et 3,50 m d'espace dédié aux piétons cycles. Cette voie débouchera à l'ouest sur la rue des Pierrines.

La voie piéton cycle sera prolongée le long de la rue des Pierrines et viendra se connecter au maillage de modes doux en cours de réalisation dans la rue de la Poste.

La troisième voie Est/Ouest sera réalisée le long du cimetière, dans des gabarits identiques à ceux de la première voie citée plus haut. Elle permettra la création d'environ 62 places de stationnements.

L'offre de stationnements sur l'ensemble de l'opération sera complétée par divers aménagements :

- le maintien d'environ 21 places sur la place de l'église,
- la création de 14 places en lien direct avec les commerces de proximité, à l'est de l'esplanade
- l'aménagement possible de 40 à 50 places de stationnements à l'arrière de l'église sur le tènement acquis récemment par la collectivité.

Le projet proposera ainsi environ 145 places de stationnements plus 40 à 50 places aménageables à l'arrière de l'entreprise Lalliard.

POTENTIEL D'ACCUEIL

230 logements environ pourront être édifiés dans le futur quartier dont 30% de logements locatifs sociaux (environ 69 logements) intégrés dans deux ou trois bâtiments.

Le front bâti en bordure de l'Esplanade aura un gabarit de R+2 afin de préserver les vues sur le grand paysage depuis l'Esplanade, les constructions futures à l'est de l'Esplanade ainsi que la seconde rangée de bâti est/ouest seront édifiées dans des gabarits de R+3 et la dernière rangée de constructions plus au sud retrouvera un gabarit de R+2 afin de proposer une décroissance progressive des gabarits du nord au sud.

Entre les deux voies Est/Ouest, l'implantation des bâtiments permettra de créer un cœur d'îlot qualitatif et convivial.

Capacité du Projet : 230 logements environ dont 69 LLS (30%)
145 places de stationnements environ + 40 à 50 aménageables

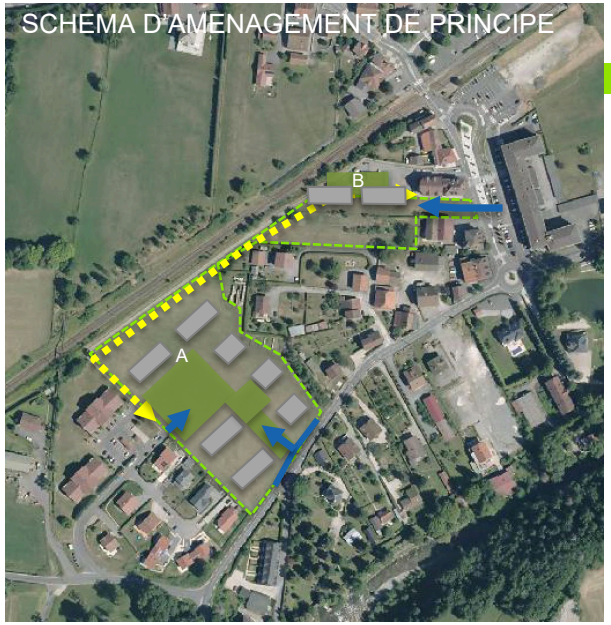
OAP N°2 : LES OLIVIERS SUD
SITUATION ET ENJEUX

Les tènements concernés par l'OAP n°2 sont localisés au sud-ouest de la voie ferrée et du pôle gare, dans deux secteurs encore vierges d'urbanisation et mais urbanisés sur trois côtés avec des constructions relativement denses, dans un quartier en mutation.

En effet, le pôle gare est en cours de restructuration avec une augmentation progressive des cadencements du trafic ferroviaire, liés à l'arrivée du Translémanique. La construction d'un supermarché dans le même secteur permettra en outre de renforcer l'attractivité commerciale du quartier, en apportant de nouveaux services de proximité à la population actuelle comme future.

Ces secteurs permettront à terme d'accueillir une densification en lien direct avec le bâti en présence.

NB : l'implantation du bâti est proposée uniquement à titre d'hypothèse



OBJECTIF

Permettre de densifier le pôle gare et d'apporter une mixité des logements dans un quartier desservi par transports en commun et doté de nombreux commerces.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur le ou les périmètres A et/ou B de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

POTENTIEL D'ACCUEIL

CALCUL DES CAPACITES D'ACCUEIL DU SECTEUR A :

TAILLE DE LA ZONE AUb : 18'520 m²

Densité minimum de 50 logts/ha :

- 1,85 x 50 = 92 logts dont 28 LLS
- 92 x 2,3 pers = **211 habitants**

TOTAL 92 logements / 211 habitants et 28 LLS (30%)

CALCUL DES CAPACITES D'ACCUEIL DU SECTEUR B

TAILLE DE LA ZONE AUb : 5'587 m²

Densité minimum de 50 logts/ha :

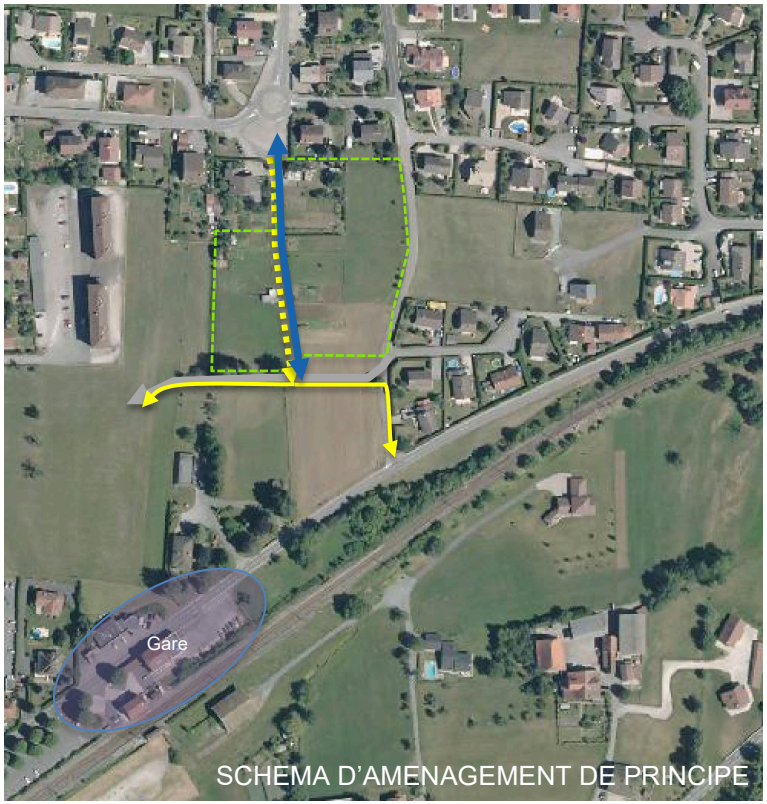
- 0,6 x 50 = 30 logts dont 9 LLS
- 30 x 2,3 pers = **69 habitants**

TOTAL 30 logements / 69 habitants et 9 LLS (30%)

OAP N°3 : SECTEUR DE LA DURAZ
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°3 identifie la zone d'extension du nouveau quartier des Mages, au lieu-dit La Duraz. Le quartier des Mages est situé au nord du pôle gare et accueille de nombreux logements.

Le PLU prévoit de compléter son aménagement par la création d'un secteur d'habitat résidentiel composé d'habitat intermédiaire et/ou individuel, permettant de faire une transition en l'habitat plus dense des Mages et les quartiers pavillonnaires de la Duraz. Ce secteur est également directement connecté au pôle gare et à ses commerces.



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPE

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone, prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou individuel groupé
- Unité d'aspect des clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée et interdiction de se clore le long des voiries structurantes
- Aménagement d'une voie de desserte traversante, assurant à moyen terme un maillage du quartier
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone

OBJECTIF

Compléter l'aménagement du quartier des Mages en proposant des typologies intermédiaires et individuelles.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone est gérée par une AFUL (Association foncière urbaine libre) qui a un projet de lotissement comportant 13 à 15 logements sur une superficie d'environ un hectare.

OAP N°4 : SECTEUR DE LA GLIERE
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°4 identifie la zone d'extension du quartier de la Glière, à l'est du nouveau lotissement du Clos des Mimosas.

Le PLU prévoit de poursuivre l'aménagement de ce secteur résidentiel sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel, afin de conforter les quartiers pavillonnaires alentours. Ce secteur est également directement connecté au pôle gare et à ses commerces.

NB : l'implantation du bâti est proposée uniquement à titre d'hypothèse

OBJECTIF

Compléter l'aménagement du quartier des Glières dont la première construction a été édifiée en proposant des typologies intermédiaires et individuelles.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque périmètre de zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire
- Respect des principes de desserte de la zone
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Unité d'aspect des clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée. Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,50 m seront adaptées au contexte paysager, c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone représente une surface constructible d'environ 5'000 m^2, déduction faite de la construction existante récemment édifiée. Elle a ainsi une capacité d'accueil d'environ 6 à 7 logements.

OAP N°5 : SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES DES GLIERES
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°5 concerne un tènement localisé au sud de la zone d'activités artisanales des Glières, bordé sur deux côtés par des secteurs d'habitat pavillonnaire, avec une ouverture vers la zone sportive de SAINT-PIERRE.

Ce tènement est donc stratégique car il représente un espace tampon entre une zone d'activités dans laquelle on retrouve des entreprises qui peuvent émettre des nuisances et des zones d'habitat.

Il est en outre conforté par son repérage au sein du SCoT du pays Rochois.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPE

OBJECTIF

Permettre de développer des emplois dans un secteur d'activités existant, tout en aménageant une zone tampon qui assurera un lien avec les zones d'habitation.

C'est pourquoi ce secteur est réservé à l'accueil de bureaux et services et son aménagement conduira à la création de liaisons douces en direction de la zone d'équipements sportifs de SAINT-PIERRE.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de bureaux et services
- Respect des principes de desserte de la zone
- Création d'une voie de desserte traversante, assurant à moyen terme un maillage du quartier
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone

POTENTIEL D'ACCUEIL

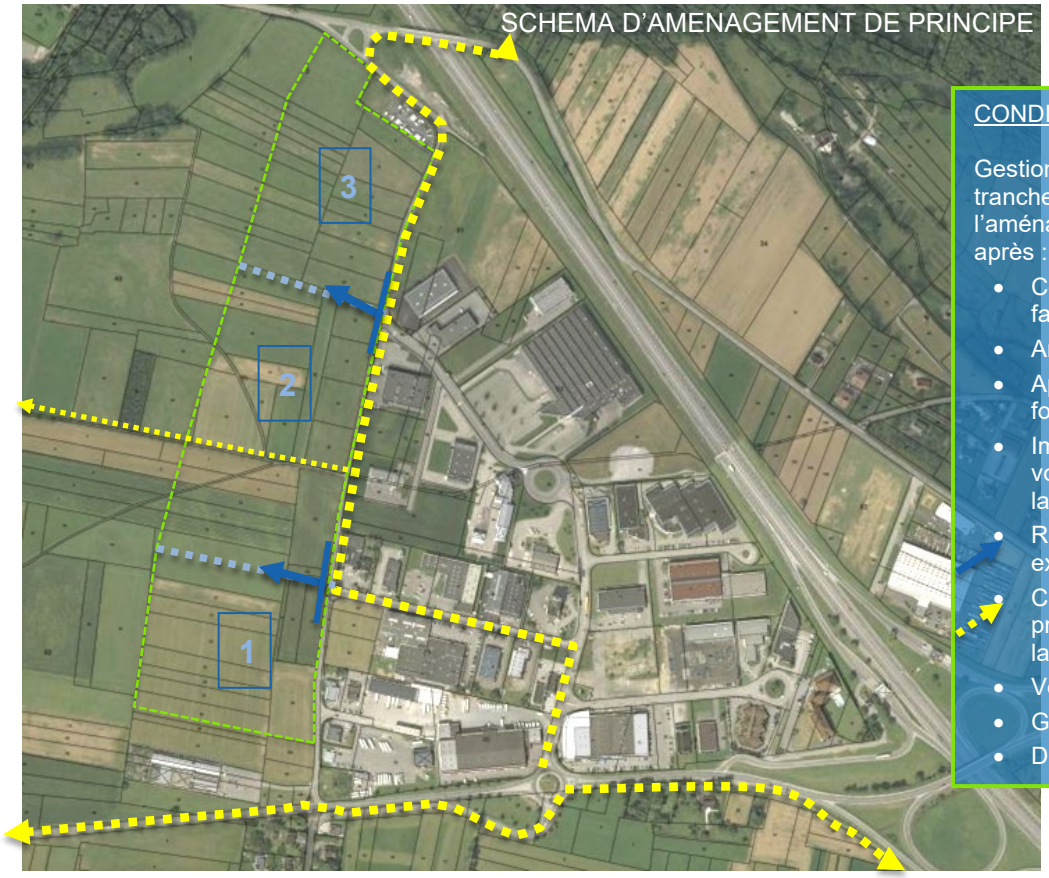
La zone n'est pas destinée à l'accueil de logements.

La surface destinée à l'accueil de bureaux et services est estimée à environ deux hectares.

OAP N°6 : EXTENSION DU PAE DES JOURDIES
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°6 concerne l'extension du parc d'activités économiques de SAINT-PIERRE, situé en entrée de commune en bordure de l'autoroute A40 et directement desservie par un échangeur autoroutier.

La future extension sera une zone intercommunautaire portée par la Communauté de Communes du Pays Rochois. Elle est à ce titre inscrite à double titre au sein du PADD du SCOT du Pays Rochois sous l'enjeu de consolidation d'un territoire économiquement dynamique.



OBJECTIF

L'extension du PAE des Jourdies poursuit plusieurs objectifs :

- la promotion d'un développement économique positionné dans le bassin de vie du Grand Genève et qui s'appuie sur une stratégie communautaire : « Mettre en œuvre le projet de **zone intercommunautaire industrielle** localisée sur la commune de SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY, en continuité du PAE des Jourdies »
- le soutien d'un développement économique diversifié valorisant les ressources et le savoir-faire du Pays Rochois : « Créer une zone d'activités emblématique à positionnement fort pour accompagner ce type de développement : le projet de zone intercommunale industrielle localisé sur la commune de SAINT-PIERRE-EN FAUCIGNY ».

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre de la zone, réalisable en trois tranches sans ordre chronologique dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de chaque tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions industrielles qualitatives, respectant la réglementation BBC ou proposant de faibles consommations énergétiques
- Architecture qualitative favorisant l'effet vitrine de la zone
- Approche environnementale de l'urbanisme (AEU) à créer et prenant en compte les fonctionnalités des continuités écologiques terrestres observées sur le territoire
- Implantation des stationnements afin qu'ils soient le moins visibles possible depuis les voies d'accès ainsi que depuis la RD1203, et qu'ils n'altèrent pas la qualité paysagère de la zone
- Respect des deux principes de desserte de la zone situés en continuité des voies du PAE existant, avec maillage à terme de l'extension du PAE
- Création d'une voie piétons / cycles de 3 m de largeur, implantée le long de la voie principale et permettant une connexion sécurisée entre la voie cyclable située le long de la RD1203 et les espaces de loisirs des lacs
- Végétalisation des tènements à urbaniser avec des essences indigènes ou engazonné
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone

POTENTIEL D'ACCUEIL

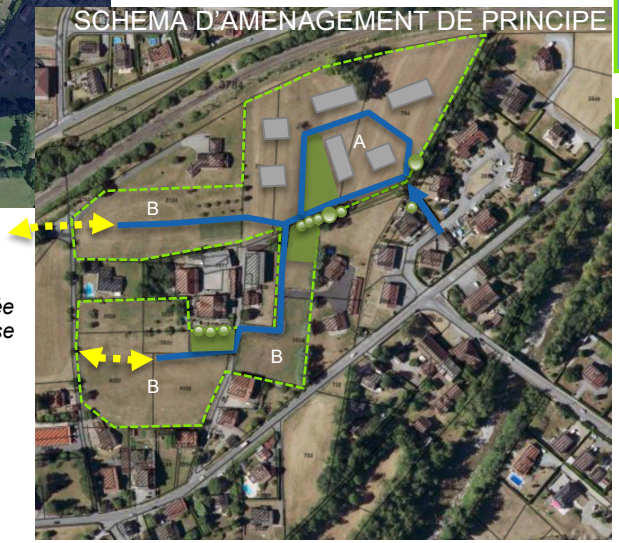
La zone n'est pas destinée à l'accueil de logements. La surface destinée à l'accueil d'activités économiques est estimée à environ 16 hectares.

OAP N°7 : LES TATTES
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°7 est localisée à l'ouest du pôle gare, dans des secteurs à la fois proches du centre-ville et de tissus pavillonnaires où se côtoient lotissements et logements collectifs de petites tailles.

Le périmètre dispose de secteurs non bâtis implantés autour d'un ancien groupe de fermes, classés en zone Uc dans la mesure où le siège d'exploitation a été délocalisé. Néanmoins compte tenu de la taille des « dents creuses », il a été demandé avant approbation du PLU de créer une nouvelle OAP afin de de mieux gérer l'urbanisation à venir et veiller à limiter les consommations d'espace.

A ce titre deux secteurs sont proposés : un secteur A d'un seul tenant qui pourra acuceillir une opération de type habitat intermédiaire en continuité des logements collectifs de Val Borne, et un secteur B constitué de 3 sous-secteurs insérés dans un tissu d'habitat individuel.



NB : l'implantation du bâti est proposée uniquement à titre d'hypothèse

OBJECTIF

Compléter la densification du pôle gare en apportant une mixité des logements et une gestion de la consommation de l'espace dans un secteur qui mutera à moyen terme.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble portant sur le ou une partie des périmètres A et/ou B de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type petits collectifs ou logements intermédiaires avec une densité minimum de 20 logements par hectare dans le secteur A et à minima 30% de logements en accession sociale (LLS autorisés)
- Respect de la densité minimale globale de 10 logements/ha dans les secteurs B
- Respect des principes de dessertes de la zone
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Création d'espaces végétalisés pouvant accueillir quelques places de stationnements visiteurs
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone

POTENTIEL D'ACCUEIL

CALCUL DES CAPACITES D'ACCUEIL

SECTEUR A - TAILLE DE LA ZONE Uc : 15'000 m^2

Densité minimum de 20 logts/ha :
- 1,5 x 20 = 30 logts
- 30 x 2,3 pers = **69 habitants**

SECTEURS B - TAILLE DE LA ZONE Uc : 5'000+8'000+2'000 = 15'000 m^2

Densité minimum de 10 logts/ha :
- 1,5 x 10 = 15 logts
- 15 x 2,3 pers = **35 habitants**

TOTAL 45 logements / 104 habitants dont potentiellement une dizaine de logements en accession sociale

OAP N°8 : SECTEUR DE SOUS BLANSIN EST
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°8 identifie une dent creuse de plus de 5000m², au lieu-dit Sous Blansin. Ce secteur de 6000 m² classé en zone Uc est éloigné de la centralité. Il est situé en secteur pavillonnaire

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur résidentiel sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel, afin de conforter les quartiers pavillonnaires alentours tout en optimisant le foncier.

OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à court terme (<2 ans).

Proposer une densité acceptable avec des typologies intermédiaires et individuelles.

Dissocier le secteur en deux sous-secteurs.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone ou en dissociant le secteur en deux comme illustré sur le principe d'aménagement en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou individuel groupé
- Respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare et une densité maximale de 20 logements à l'hectare.
- Respect des principes de desserte de la zone.
- L'aménagement des accès devra être anticipé en cohérence avec l'aménagement des accès de l'OAP n° 9
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Création d'espaces végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 9 à 12 logements.

OAP N°9 : SECTEUR DE BLANSIN
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°9 identifie une dent creuse de plus de 5000m², au lieu-dit Blansin. Ce secteur de 10280 m² classé en zone Uc est éloigné de la centralité. Il est situé en secteur pavillonnaire.

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur résidentiel sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel, afin de conforter les quartiers pavillonnaires alentours tout en optimisant le foncier.

OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à moyen terme (>2 ans).
Proposer une densité acceptable avec des typologies intermédiaires et individuelles.
Le secteur peut être desservi par deux accès sur la rue de Blansin.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone, réalisable en 2 tranches, en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou individuel groupé
- Respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare et une densité maximale de 20 logements à l'hectare.
- Respect des principes de desserte de la zone.
- L'aménagement des accès devra être anticipé en cohérence avec l'aménagement des accès de l'OAP n° 8
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Création d'un cheminement piéton dans la zone pour limiter la présence des piétons sur la rue de Blansin
- Création d'espaces végétalisé permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 15 à 21 logements.

OAP N°10 : SECTEUR DE TALOSSY
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°10 identifie une dent creuse de plus de 5000m², au lieu-dit Talossy. Ce secteur de 6188 m² classé en zone Uc est éloigné de la centralité. Il est situé en secteur pavillonnaire avec des lotissements de part et d'autre.

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur résidentiel sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel, afin de conforter les quartiers pavillonnaires alentours tout en optimisant le foncier.

OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à long terme (>5 ans).

Proposer une densité acceptable avec des typologies intermédiaires et individuelles.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou individuel groupé
- Respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare et une densité maximale de 20 logements à l'hectare.
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les accès devront être mutualisés avec ceux des lotissements de chaque côté
- Création d'espace végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 9 à 13 logements.

OAP N°11 : SECTEUR LES CRETS SUD
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°11 identifie une dent creuse de plus de 5000m², au lieu-dit Les Crêts Sud. Ce secteur de 6526 m² classé en zone Uc est éloigné de la centralité. Il est situé dans un tissu lâche en secteur pavillonnaire à proximité d'une exploitation agricole.

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel, afin de s'intégrer dans l'environnement « rural » alentour tout en optimisant le foncier.

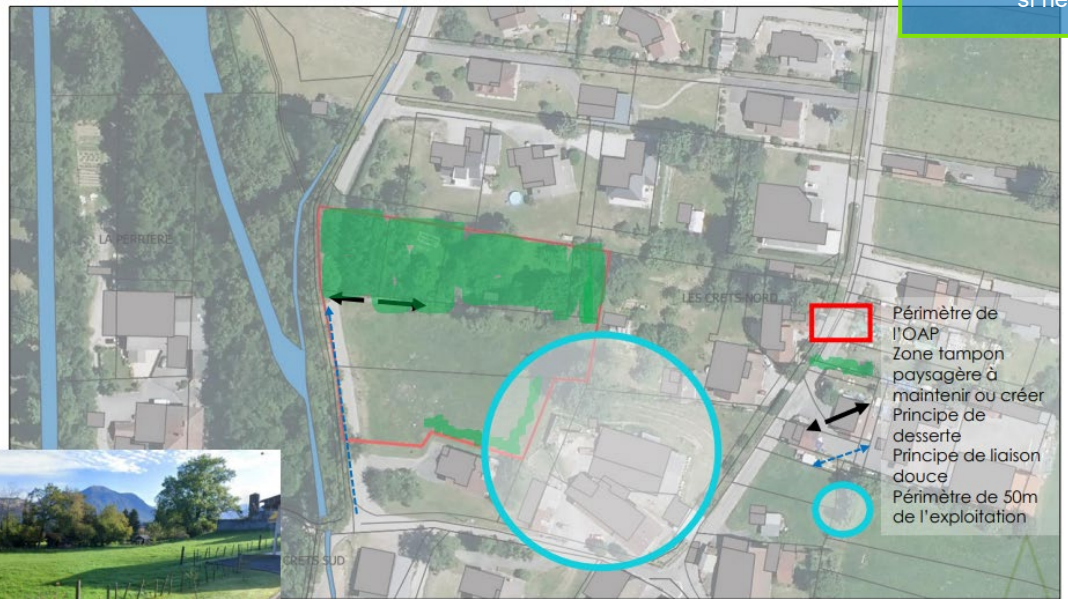
OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à long terme (>5 ans).
Proposer une densité acceptable avec des typologies intermédiaires et/ou individuelles.
Prendre en compte la préservation du boisement et le périmètre de 50 m d'inconstructibilité autour de l'exploitation agricole. Seulement 3400 m² est constructible.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou individuel groupé
- Respect d'une densité minimale de 5 logements par hectare et une densité maximale de 10 logements à l'hectare.
- Respect des principes de desserte de la zone
- Création d'espace végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Maintien du périmètre de 50m de l'exploitation agricole.
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets, si nécessaire, dimensionné en accord avec les services compétents.



POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 2 à 4 logements.

OAP N°12 : SECTEUR DE TOISINGES
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°12 identifie une dent creuse de plus de 5000m², au lieu-dit Toisinges. Ce secteur de 5300 m² classé en zone Uc est éloigné de la centralité. Il est situé en secteur mixte : secteur économique d'un côté de la route départementale et pavillonnaire de l'autre côté.

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur mixte sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel afin de conforter l'aménagement de ce secteur pavillonnaire tout en optimisant le foncier.

OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à moyen terme (>2 ans).
Proposer une densité acceptable avec des typologies intermédiaires et/ou individuelles.
Prévoir un aménagement routier prioritairement par la Route d'Arenthon et un accès piéton et cycle sécurisé sur la rue de Bajolet.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou individuel groupé
- Respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare et une densité maximale de 20 logements à l'hectare.
- Respect des principes de desserte de la zone
- Sécurisation de l'accès par la RD
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- Création d'espaces végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 7 à 11 logements.

OAP N°13 : SECTEUR LES NOYERS
SITUATION ET ENJEUX

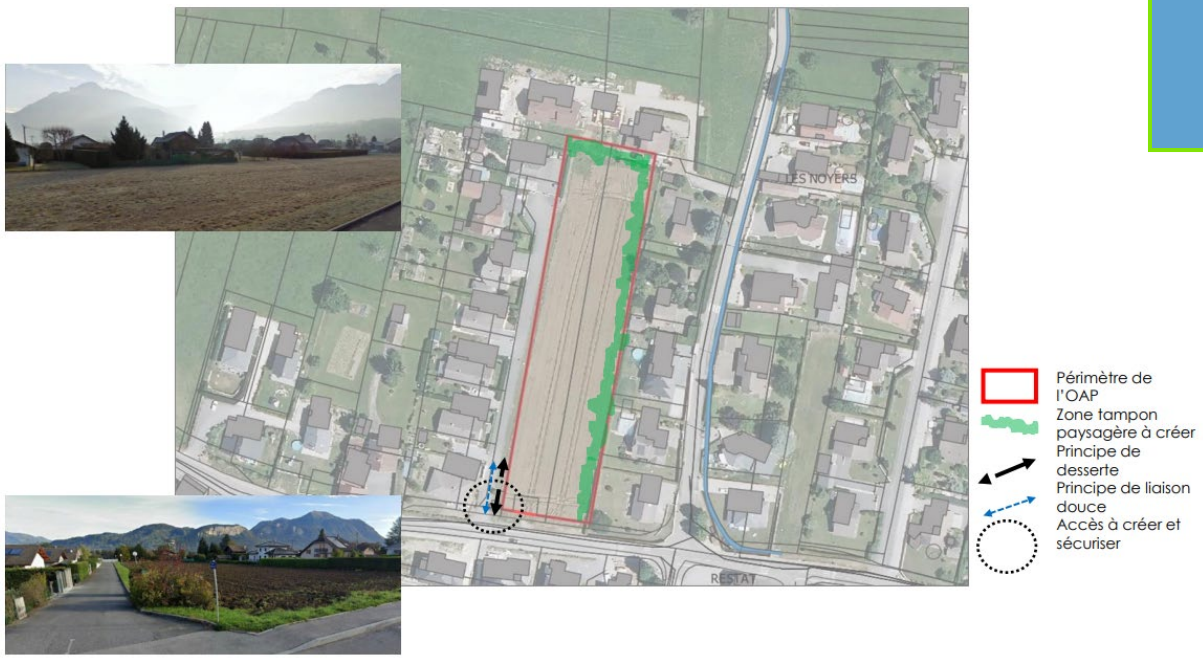
L'OAP n°13 identifie une dent creuse de plus de 5000m², au lieu-dit Les Noyers. Ce secteur de 6017 m² classé en zone Uc est éloigné de la centralité. Il est situé en secteur pavillonnaire avec des lotissements de part et d'autre.

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur résidentiel sur une dent creuse par de l'habitat intermédiaire et/ou individuel, afin de conforter les quartiers pavillonnaires alentours tout en optimisant le foncier.

OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à court terme (<2 ans).

Proposer une densité acceptable avec des typologies intermédiaires et individuelles.



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel et/ou individuel groupé
- Respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare et une densité maximale de 20 logements à l'hectare.
- Respect des principes de desserte de la zone
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant
- L'accès devra être mutualisé avec celui du lotissement situé à l'Ouest
- Création d'espace végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 9 à 12 logements.

OAP N°14 : SECTEUR BORNETTE NORD
SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°14 identifie un secteur de plus de 3000m² en secteur dense, au lieu-dit Bornette Nord. Ce secteur de 3412 m² classé en zone Uc est destiné à accueillir de l'habitat. Il est situé en secteur pavillonnaire.

Le PLU prévoit l'aménagement de ce secteur résidentiel en partie sur une dent creuse et en partie en renouvellement urbain en optimisant le foncier pour de l'habitat avec 30 % de logements sociaux,

OBJECTIF

Ouverture à l'urbanisation à court terme (<2 ans).

Proposer un projet de logement avec 30 % de logements sociaux.
Intégrer le futur projet dans son environnement urbain.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la surface de la zone en prenant en compte les dispositions ci-après :

- Respect d'une densité minimale de 35 logements par hectare et une densité maximale de 45 logements à l'hectare et à minima 30% des logements en logements sociaux.
- Respect des principes de desserte de la zone
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau si existant
- Création d'espace végétalisés permettant de créer une zone tampon avec les habitations existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble du secteur et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Prévoir à l'entrée de la zone un espace pour la collecte des déchets dimensionné en accord avec les services compétents.

POTENTIEL D'ACCUEIL

La zone doit permettre la construction de 12 à 15 logements.