

LA BALME DE SILLINGY

Révision Allégée n°2 du PLU APPROBATION

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier pour approbation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 2 février 2026

Le Maire, Séverine Mugnier



SOMMAIRE

PREAMBULE	2
<u>A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU</u>	<u>4</u>
1. SECTEUR EST DU CHEF LIEU	5
2. SECTEUR D'AVULLY	6
3. SECTEUR DES MORZIES	10
4. SECTEUR DE LA BONNASSE	15
5. SECTEUR DE VINCY	16
6. SECTEUR NORD DE VINCY	17
7. MANDRENA	18
8. ZONE D'ACTIVITE	20
9. ZONE 1AUF - SECTEUR DES GRANDES RAISSES	23
<u>B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU</u>	<u>29</u>
1. ENTRE DEVIATION ET CHEF-LIEU	30
2. SASSEROT	33
3. ZONE D'ACTIVITE DU LAC	34
4. SECTEUR DE GALETAZ	37
<u>C/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES U</u>	<u>41</u>
1. ZONE UA/UAA - SECTEUR DU CHEF-LIEU	42

URBANISTES :

Révision du PLU : Atelier du Triangle

Modification n°1, 2 et 3 / Modification simplifiée n°1/ révision allégée n°2 : Espaces&Mutations

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

De plus d'après l'article R123-3-1 :

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

Et d'après l'article L123-1-4 :

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du chef-lieu et des hameaux de Vincy et Avully par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Le présent document est partagé en deux parties :

1/ zones 1AU faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation

2/ zones 2AU pour lesquelles le présent document donne les grandes orientations qui devront être approfondies dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

**A/ ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION CONCERNANT
LES ZONES 1AU**

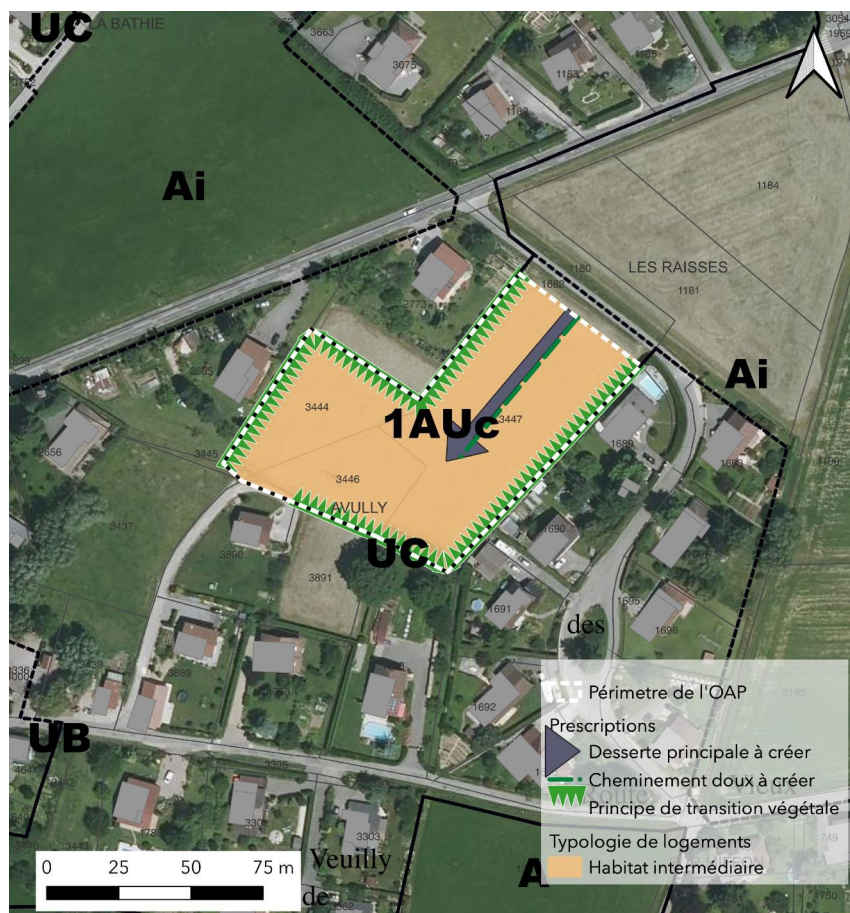
1. SECTEUR EST DU CHEF LIEU

OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.

2. SECTEUR D'AVULLY

Dans ce secteur, de 0,73 ha, entre hameaux et espaces ruraux, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier qui puisse s'insérer dans le tissu urbain à dominante pavillonnaire. Néanmoins, ce secteur est très proche du groupe scolaire d'Avully, permettant d'exiger une densité modérée.

Ces espaces se trouvent dans des quartiers relativement récents, dominé par les maisons individuelles construites depuis une trentaine d'années.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

Objectif 2 - Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Recommandation : L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Érable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue. Cette exigence devra être définie précisément avec le service gestionnaire.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation :

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche de chaque secteur est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

B. HABITAT

A. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant:

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Les programmes de logements devront prévoir une densité minimale de 20 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Recommandation :

L'opération comportera des logements intermédiaires, afin de permettre de répondre à une densification maîtrisée tout en proposant des configurations proches de l'individuel. Chaque logement devra avoir une partie d'espaces verts de jouissance privative.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants ou prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes éventuellement indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

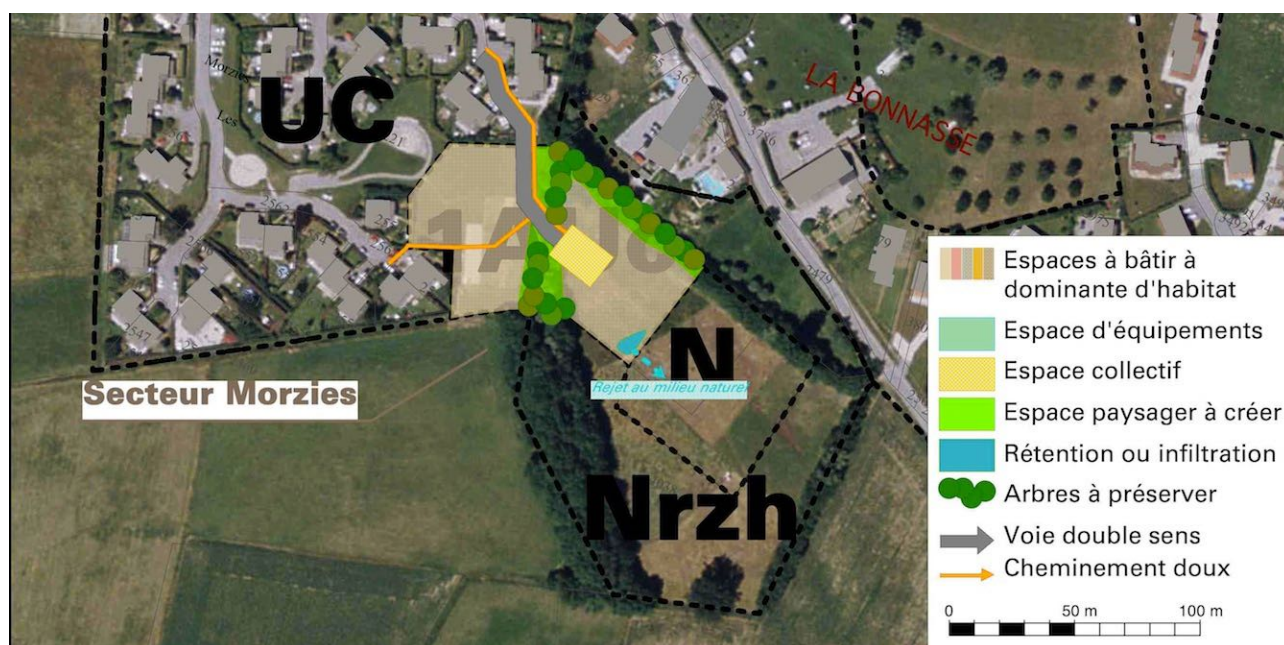
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs.

Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement. Ces espaces de stationnements pourront être en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

3. SECTEUR DES MORZIES

Dans ces secteurs, relativement proches de l'école d'Avully, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct les quartiers des Morzies.

Le petit secteur des Morzies couvre 0,6 ha. Il se situe en continuité directe du quartier actuel des Morzies et en constitue la « dernière tranche ».



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont données à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

Objectif 2 - Paysager les frontières entre les secteurs et les espaces bâtis ou ruraux

Obligation :

Secteur de Morzies : Les boisements situés en frontière « nord » et au cœur du secteur doivent être préservés ou reconstitués de manière à limité l'impact des nouvelles constructions sur le cadre de vie des constructions existantes et pour tenir compte de l'enjeu de trame verte.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation :

Secteur de Morzies : Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 - Création d'un espace collectif

Obligation :

Dans la zone des Morzies, un espace public doit être prévu dans la zone. Il doit être conçu pour permettre une appropriation collective par les habitants : aire de jeux engazonnée, placette avec des bancs et des jeux pour enfants, jeux de boules...Cet espace devra être planté.

Objectif 3 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Dans la zone des Morzies : le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 30 logt/ha (valeur cible).

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+1+C.

Recommandation :

Dans la zone des Morzies,

Le quartier présentera une diversité des formes de logements, avec néanmoins une dominance des logements intermédiaires ou groupés. Les maisons individuelles restent possibles sur une partie du secteur.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation :

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation :

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres). Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Dans le secteur des Morzies, ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation :

Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Dans le secteur des Morzies, ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

4. SECTEUR DE LA BONNASSE

OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.

5. SECTEUR DE VINCY

OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.

6. SECTEUR NORD DE VINCY

OAP supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

7. Mandrena



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Habitat

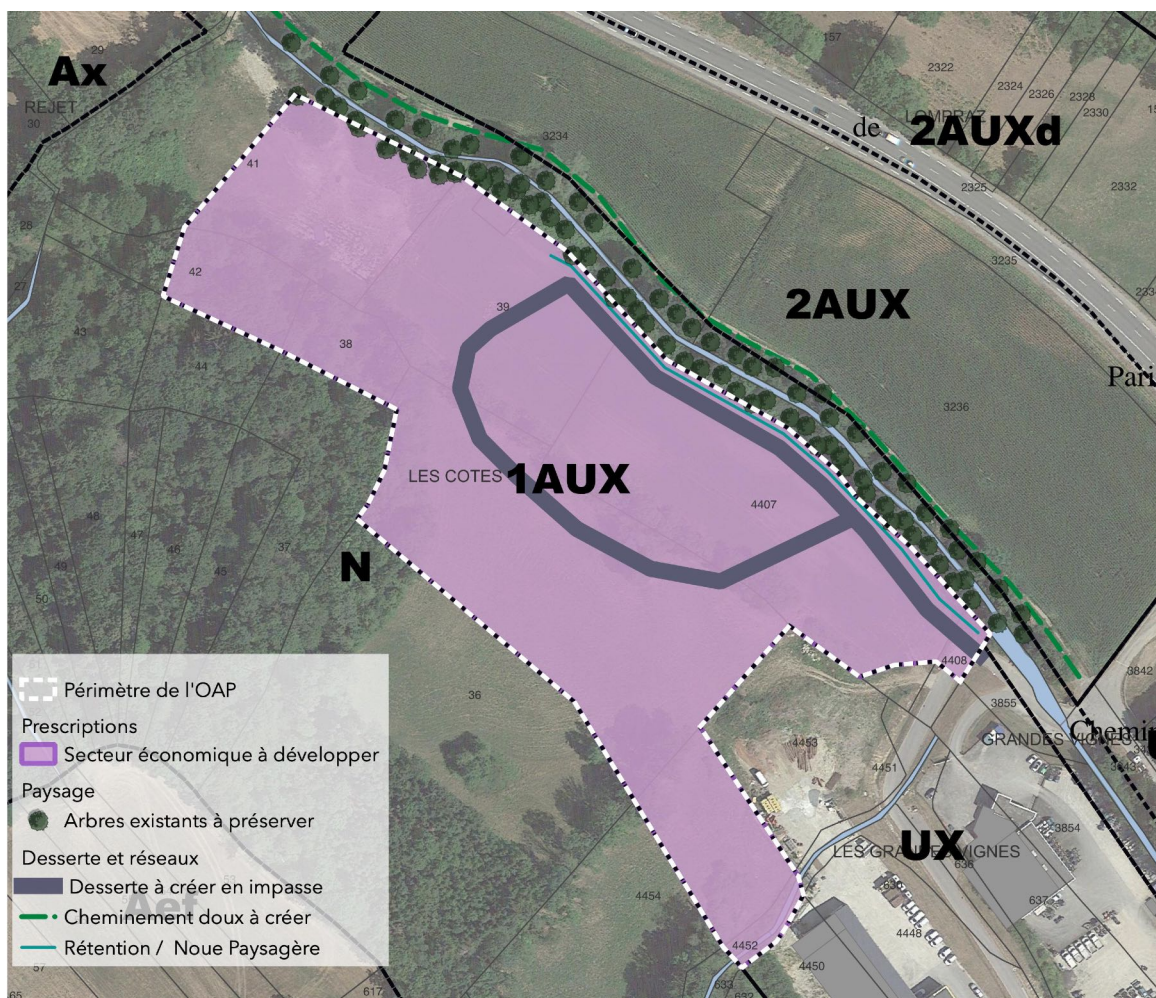
- Le programme de logements devra prévoir une densité cible de 15 logt/ha.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C et 6,5 m à l'égout.
- Le quartier présentera des logements groupés.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Déplacements :

- L'accès au secteur s'effectuera par une voie à créer à partir de la route de la Fruitière
- Dans le cas d'une 2nde tranche constituée par les parcelles B1880 et B1964, l'accès à cette 2nde tranche pourrait être mutualisé avec l'accès existant des parcelles B1960 et 1962. Si la mutualisation des accès n'est pas possible avec les parcelles B1960 et 1962 alors les parcelles B1880 et B1964 devront être desservies par une voirie interne de la zone.

8. ZONE D'ACTIVITE

Cet espace se trouve en entrée de ville, mais il est en arrière plan car implanté entre les Petites Usses et le versant boisé. Le secteur est donc peu perceptible depuis la RD1508.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usses).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Un système d'infiltration et/ou de rétention individuelle devra être prévue à l'échelle des lots.

Objectif 2 - Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : Les espaces situés le long de la rivière devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

Obligation : L'urbanisation de la zone devra tenir compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du projet de déchetterie.

A3. Gestion des pentes et des soutènements

Objectif 1 - Limiter les mouvements de terrains

Au vu de la configuration des terrains au sein de ce secteur, les bâtiments pourront servir de retenue pour les terres afin de limiter les murs de soutènement et pour permettre une meilleure adaptation des projets au terrain naturel.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

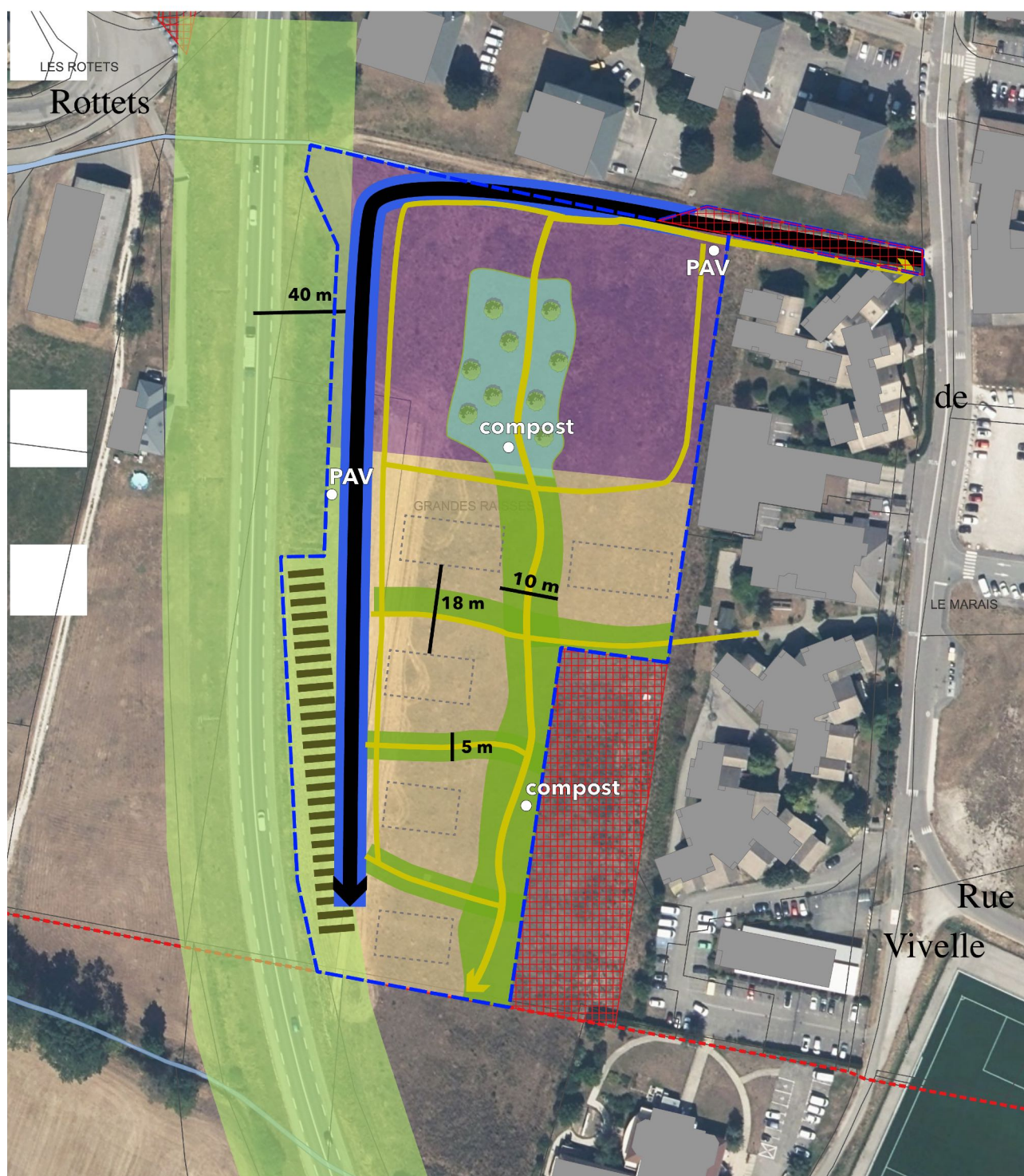
C1. Organiser la circulation

Objectif 1 - Adapter la desserte de la zone

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone.

9. ZONE 1AUF - SECTEUR DES GRANDES RAISSES

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Surface : 2,07 ha

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

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération ; Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

En cas d'urbanisation par tranche, chaque tranche doit respecter les objectifs de densité et de mixité.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles de la **zone 1AUf**. Elles s'appliquent à l'échelle de l'opération et non lot par lot dans le cas d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect de la servitude pour logement social par tranche d'urbanisation.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte des contraintes liés à la canalisation d'hydrocarbures.

OBJECTIFS DE DENSITÉ & MIXITÉ

Densité et nombre de logements :

Environ 120 logements

Pour une densité de l'ordre de **60 logt/ha**

Mixité :

Au moins 50 % de logements sociaux pérennes.

Le % doit être respecté en nombre de logements et en surface de plancher.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements



La **desserte de l'opération s'effectuera par le Nord**, par l'accès existant au tènement. Ce dernier fera l'objet d'un élargissement.

Le projet prévoira des **stationnements** regroupés le long de la voirie pour dégager des espaces sans voitures à l'intérieur de l'opération.

Les **places de stationnement en surface seront plantées** d'arbres de hautes tiges.

De plus, il sera prévu, qu'au moins **50% des places de stationnements liés aux logements** soient réalisées en **sous-sol** (hors logements adaptés) et/ou **sous le merlon** afin de limiter l'emprise du sous-sol sous les espaces verts.

Les accès aux garages en sous-sols seront prévus au plus près de la voie de desserte interne pour éviter de faire pénétrer les voitures dans l'opération.

Pour les **logements adaptés le nombre de places de stationnement** dépendra des **besoins de la population concernée**.

Prévoir des maillages doux à l'intérieur de l'opération et en direction du chef-lieu ; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.

Il convient de prévoir des maillages piétons Nord/Sud (lien avec Sillingy) et vers l'Est, en direction de la route de Vivelle.

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

Eaux pluviales

Prévoir une **gestion paysagère des eaux pluviales**, cette gestion doit être intégrée au site ; il s'agira de mettre en place notamment des noues paysagères et des stationnements perméables.

Nature et caractéristiques des constructions

Obligation de mixité de fonction dans l'opération.

On y trouvera des logements et des services à la personne (crèche, professions médicales, etc...)

Logements et services à la personne

Logements. Constructions de hauteur maximum R+2+C ou A, avec 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Obligation de fragmentation des barres d'immeubles et de limiter la longueur des linéaires de façade par le respect de la coulée verte (longueur de façades maximum : 25 mètres). Cette longueur pourra être revue en cas de projet de résidence seniors à condition que l'aspect architectural soit travaillé et que la façade puisse avoir des percées afin de ne pas constituer un seul bloc.

Risques liés au pipeline

Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe entre les écoles et sous le parking de la salle Daviet). Actuellement, le pipeline n'est pas couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques de rupture de la canalisation.

Si des mesures de protection du pipeline étaient mises en œuvre (dalle de béton), la zone ne serait pas affectée par les zones de danger réduites.

L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

Qualité architecturale

Définir un projet architectural et urbain d'ensemble en prenant soin de ne pas répéter les mêmes compositions architecturales.

Obligation de **varier les volumes** (longueur de façade {longueur de façades maximum : 25 mètres} et épaisseur des bâtiments), les **reculs entre bâtiments**, les **hauteurs de bâtiments** et de pignons.



Reculs entre bâtiments : respecter une distance de 18m minimum entre les façades de plus grande longueur (distance mesurée au nu des façades, hors balcons et débords jusqu'à 1,20 m).

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

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

Les constructions devront être **équipées d'ascenseur**. Chaque logement devra disposer de **balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur** (Les surfaces des jouissances privatives des espaces extérieurs devront être limitées afin de laisser plus de places aux espaces communs.)

Il sera prévu **une cave par logement** (hors résidence seniors).

Les **locaux vélos** seront facilement accessibles, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur. Ces locaux seront clos, couverts, sécurisés, et répartis proportionnellement avec le nombre de logements par bâtiment.

Déchets

L'aménagement de secteur de collecte des déchets doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité. Il est exigé :

- **1 ou plusieurs points d'apport volontaires** (ordures ménagères et tri sélectif),
- **1 ou plusieurs points de compostage collectif**. Ces derniers doivent être au cœur de l'opération et dissociés des points d'apport volontaire.

Traitement paysager et espaces libres



Conserver un recul paysager, non construit, de 40 m par rapport à l'axe de la déviation. Ce recul peut accueillir la voie de desserte et des stationnements.

Respecter un recul de 5 m entre la future voie de desserte et les bâtiments.



Prolonger le merlon existant en partie Nord de l'opération. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations (arbres et arbustes) et pourra accueillir des places de stationnements.



Créer une **coulée verte centrale**, qui sera gérée comme un espace ouvert au public. Cette coulée verte sera le support de modes doux. Cet espace doit permettre de lier les différents secteurs de l'opération et assurer des aménagements urbains qualitatifs. La largeur de la coulée verte sera supérieure ou égale à la hauteur des bâtiments au droit de la coulée verte, sans être inférieure à 10m ($L \geq H$).

Les coulées transversales feront 5 m minimum de largeur et seront des espaces ouverts au public.



Le **secteur d'équipements et services** disposera **d'espaces verts**, aménagés, paysager et plantés d'arbres & arbustes.

Les espaces verts ont été représenté sur le plan à titre figuratif, ils pourront être implantés librement.

Attention particulière à la qualité des aménagements des espaces verts et de la coulée verte : Obligation d'arbres à haute et moyenne tige et de pleine terre (sauf sur liaison ponctuelle du sous-sol où un minimum de 60 cm de terre végétale sera tout de même exigé).

Conformément au règlement, l'opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter des aménagements qualitatifs et arborés. Du fait de la taille de l'opération, il convient d'affecter environ 500 m² du tènement à des aires de jeux.

Réduire le risque vectoriel lié au moustique tigre



La lutte contre le moustique tigre fait partie intégrante de la lutte antivectorielle (LAV). Le moustique *Aedes albopictus* (communément appelé "moustique tigre") est un moustique originaire d'Asie. Il est le vecteur de maladies telles que la dengue, le chikungunya ou le zika.

Concernant la gestion des eaux pluviales

- Imposer l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales équipés de systèmes hermétiques ou de filtres antimoustiques.
- Interdire toute zone propice à l'accumulation d'eau stagnante non traitée, comme des fosses ouvertes ou des récipients non entretenus.

Concernant l'aménagement des espaces publics et privés

- Encourager l'utilisation de végétaux dont les feuilles ou les structures ne retiennent pas l'eau.
- Exiger que le mobilier urbain, notamment les pots de fleurs et les bassins d'agrément, soit conçu de manière à prévenir l'accumulation d'eau.

Rendre obligatoire la couverture des bacs et des bassins de récupération des eaux de pluie
à l'aide de couvercles ou de bâches de protection.

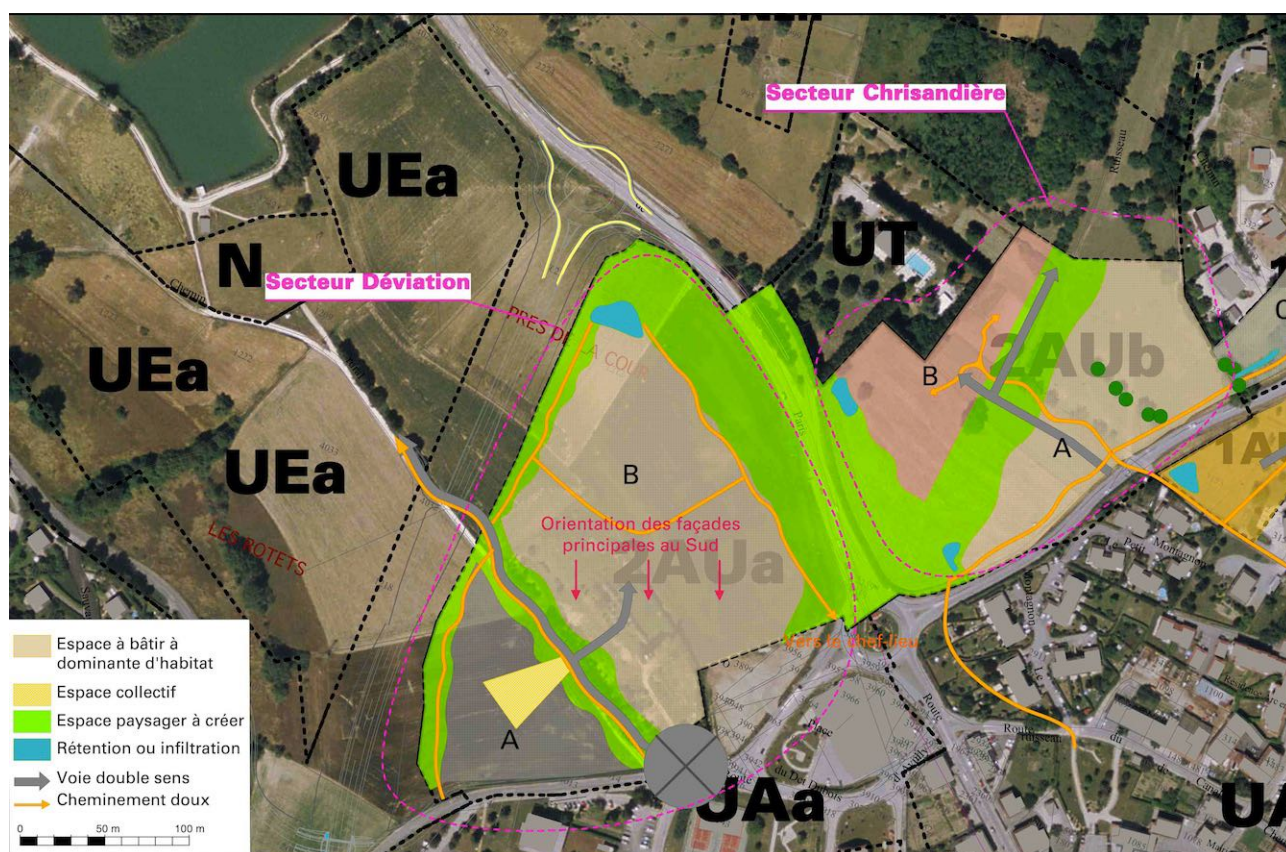
**B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION CONCERNANT
LES ZONES 2AU**

1. ENTRE DEVIATION ET CHEF-LIEU

Dans ce secteur, proche du chef-lieu, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct avec le centre commerçant et d'équipements de la commune.

Cet espace se trouve en entrée de ville, entre la déviation et le chef-lieu. Il représente donc la 1^{ère} image perçue des quartiers d'habitat de la Balme, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- L'aménagement de l'entrée de la commune devra respecter le cône de vue depuis le giratoire du Lac vers le chef-lieu et l'église.
- L'aménagement des deux secteurs devra présenter une qualité paysagère forte avec une attention sur les vues depuis la RD1508 et depuis la déviation.

- Le secteur Déviation et le secteur Chrisandière pourront être ouverts à l'urbanisation en plusieurs temps.
- L'aménagement de chaque secteur devra être cohérent avec les secteurs voisins préalablement ouverts à l'urbanisation.
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces bassins pourraient être positionnés dans le cône de vue à préserver à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.
-

Habitat

Dans le secteur Déviation :

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 90 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+3+C.
- Le quartier présentera une diversité des formes de logements. On trouvera des logements collectifs, associés à des logements intermédiaires et à des logements groupés (à proximité du cône de vue pour préserver les vues).

Dans le secteur Chrisandière :

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 65 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, et surtout de respecter les visions sur l'église, le bois des Pins et la Mandallaz, les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+2+C.
- Le quartier présentera une diversité des formes de logements. On trouvera des logements collectifs, associés à des logements intermédiaires et à des logements groupés (à proximité du cône de vue pour préserver les vues).

Déplacements :

- Le secteur « Déviation » devra conserver les accès (automobile et modes doux) à la zone UE d'équipement et au Lac.
- Au sein de chaque secteur, un maillage doux sera prévu entre les opérations et vers le chef-lieu et le lac.
- L'aménagement du secteur Déviation devra tenir compte de la proximité de la déviation et en limiter les effets gênants (prise en compte du bruit entre autre).

Risques liés au pipeline

Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Cas du secteur Chrisandière :

- Le secteur est traversé du sud-ouest vers le nord-est par le pipeline. Actuellement le pipeline est couvert sur le moitié de ce secteur.
- Même si la totalité du pipeline était protégé dans cette zone, le secteur resterait affecté par les risques résiduels après mise en place des mesures de protection. L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

Cas du secteur Déviation:

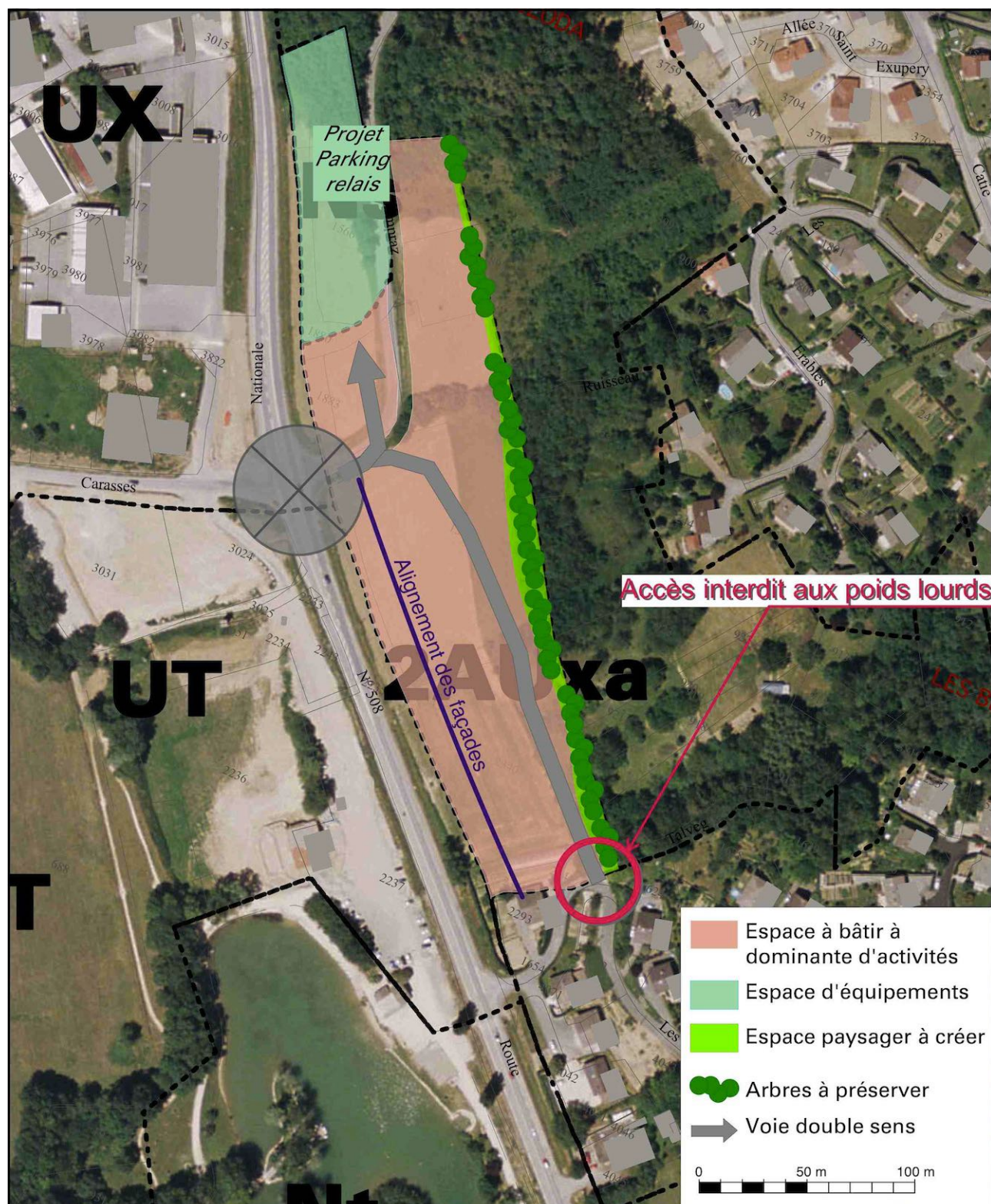
- Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe sous le giratoire du Casino). Actuellement le pipeline est couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques après mise en place de mesure de protection ; les zones de dangers sont abaissées entre 40 et 60 m (selon s'il s'agit des risques létaux, blessures irréversibles ou blessures graves).
- Une partie de la zone « déviation » reste affectée par ces zones de danger réduites.
- L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

2. SASSEROT

OAP de principe supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

3. Zone d'Activité du Lac

Cet espace se trouve en entrée de ville, il représente donc la 1^{ère} image perçue de la Balme de Sillingy, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir. Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usse).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 - Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : Les espaces situés à l'arrière de la zone devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange.

Obligation : Les espaces situés le long de la RD devront être plantés de manière à structurer l'entrée de ville et assurer la transition avec les espaces de loisirs et tourisme de l'autre côté de la RD. L'effet recherché peut être une image végétale urbaine : grand tapis engazonné, alignements d'arbres...

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 - Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Pour une meilleure intégration des constructions, le schéma demande de respecter un alignement des façades sur la RD1508.

D'autre part, de manière à respecter le voisinage d'habitations et de tourisme/loisirs, les constructions pourront être limitées en hauteur pour s'intégrer au mieux dans la pente du terrain.

A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone et surtout à l'aménagement du carrefour « route de Lompraz / RD1508 / route des Carasses ».

Obligation : la voie de desserte de la zone devra également desservir le quartier des Berges. Ainsi ce quartier disposera d'un accès sécurisé à la RD1508 par le carrefour à aménager. La sortie actuelle des berges pourra être supprimée.

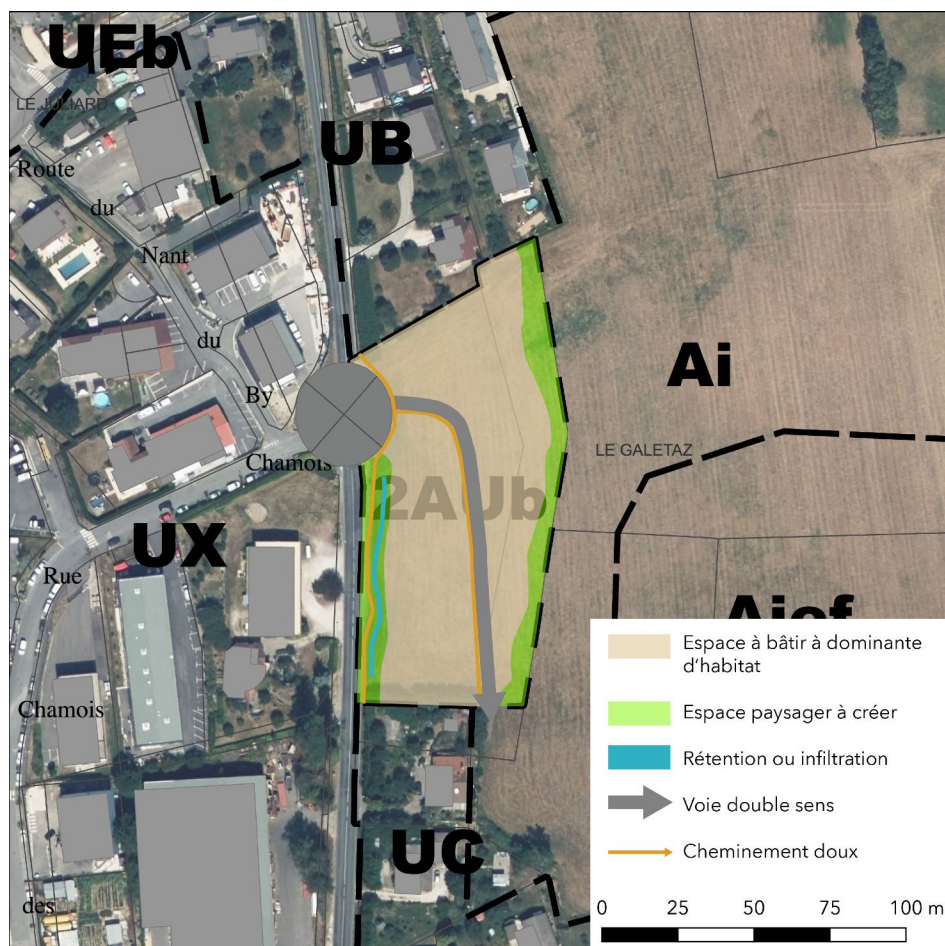
C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir des stationnements pour les visiteurs sur les espaces collectifs de desserte.

4. SECTEUR DE GALET AZ

Dans ce secteur (0,84 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont données à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, le long des cheminements doux.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 - Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les faîtages principaux de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

Recommandation : On privilégiera les logements intermédiaires ; ces logements intermédiaires pourront présenter des volumes assez importants, de type ferme, découpés en plusieurs logements pour être dans une morphologie proche des bâtiments anciens existants dans le hameau.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons et un cheminement doux devra être réalisé le long de la route de Choisy.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au-delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

**C/ ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION CONCERNANT
LES ZONES U**

1. Zone UA/UAa - Secteur du Chef-lieu

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Urbanisation au coup par coup possible, à condition de respecter à terme les principes de la présente OAP.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles des zones UA et UAa.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte des contraintes liés à la canalisation d'hydrocarbure.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

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

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

 **Aménagement de la traversée du chef-lieu**, avec respect de la coupe de principe présentée ci-contre.

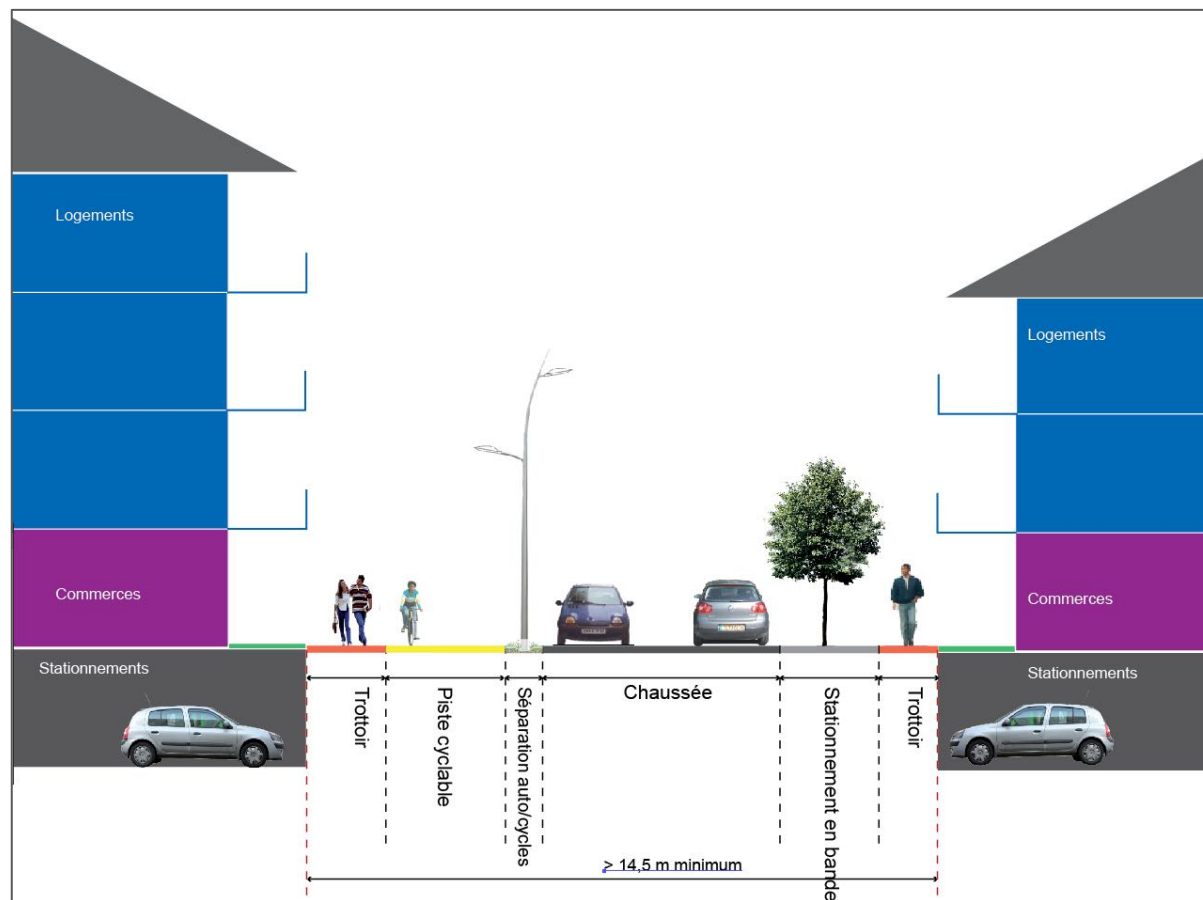
La zone de stationnement sera implantée alternativement d'une part et de l'autre de la chaussée.

 **Confortement des maillages doux au travers du chef lieu**; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.

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

 **Les accès aux garages en sous-sols** sont interdits depuis et sur la route de Paris.

 **Les accès aux garages en sous-sols** depuis la rue du Canal devront être conçus de façon à tenir compte de la présence du canal.



Coupe de principe sur la route de Paris

Nature et caractéristiques des constructions

-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+3+C
-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+2+C
-  Habitat de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C

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

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

Les constructions devront être équipées d'ascenseur. Chaque logement devra disposer de balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur.

 **Constructions existantes**, considérées comme pérennes à l'échelle de la vie du PLU.

Les projets au voisinage des constructions doivent tenir compte des implantations, des maillages, des accès et des aménagements d'espaces publics et s'y connecter.

 **Équipements publics** à connecter avec les espaces publics ou ouverts au public à venir.

 **Bâtiment** à démolir préalablement à tout aménagement.

 Les rez-de-chaussée comporteront obligatoirement des **commerces ou artisans de proximité ou des services** (privés ou publics)

Traitement paysager et espaces libres

 **Mode d'implantation des constructions.** Le graphisme représente le sens d'implantation de la plus grande longueur de façade.

Pour mémoire, le document graphique réglementaire impose un alignement des façades, sur une partie du côté droit de la route de Paris en direction de Frangy.

 **Espaces verts** à créer ou à conserver

 **Espaces publics ou ouverts au public** à créer ou à conserver.

Cet espace doit permettre de lier les différents équipements et assurer des aménagements urbains qualitatifs.

Conformément au règlement, chaque opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter une clôture et des aménagements qualitatifs et arborés.

L'aménagement de secteur de collecte des déchets doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité.

OBJECTIFS DE MIXITÉ

Tout programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement écrit.