

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE FEIGERES

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION – PHASE APPROBATION

3 – OAP

Modification n°1

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 16 juillet 2015

Le Maire,
Guy ROGUET



Urbanistes

PROCEDURES

PLU approuvé le 11 juillet 2013

PLU modifié le 16 juillet 2015

Florence LACHAT & Sandra CACHAT
Les Ducs de Savoie – Bât 1
15 avenue du Léman
74200 Thonon-les-Bains

EPODE
3 bis impasse des Prairies
PAE Les GLAISINS
74940 Annecy-le-Vieux

SOMMAIRE :

0. Préambule	3
1. Le Chef lieu - principes généraux	3
2. OAP 1 - Chez Le Clerc.....	6
2. OAP 2 – Clos sud	8
3. OAP 3 - Pôle administratif et social.....	10
4. OAP 4 - Secteur Sud ou projet écoquartier	11
2. Malchamp - principes généraux	13
1. OAP 5 - Ruisseau de Malchamp du Milieu	15
2. OAP 6 - Route des hôteliers.....	17
2. OAP 7 –Bel Air – La Ravoire	18
3. Grossaz - principes généraux	20
1. OAP 8 – espace en extension.....	21
2. OAP 9 – Bourg ancien - Grossaz	22
4. OAP 10 Thématique	24



0. PREAMBULE

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

En cohérence avec le PADD du PLU de FEIGERES :

► Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle :

- 4 orientations d'aménagement et de programmation concernent le chef-lieu :
 - OAP 1 - Chez Le Clerc
 - OAP 2 – Clos Sud
 - OAP 3 - Pôle administratif
 - OAP 4- Secteur Sud ou projet éco-quartier
- 3 orientations d'aménagement et de programmation concernent Malchamp :
 - OAP 5 - Ruisseau de Malchamp
 - OAP 6 - Route des hôteliers
 - OAP 7- Bel Air/ La Ravoire
- 2 orientations d'aménagement et de programmation concernent Grossaz :
 - OAP 8 - Espace en extension – zone AUB de Grossaz
 - OAP 9 - Bourg ancien - Grossaz

► Orientations d'aménagement et de programmation thématique :

- 1 orientation d'aménagement et de programmation thématique concernant le phasage de l'urbanisation :
 - OAP 10 – Phasage de l'urbanisation

1. LE CHEF LIEU - PRINCIPES GENERAUX

La centralité traditionnelle de FEIGÈRES se situe autour de l'Eglise et dans son principal prolongement la route de Présilly, imprimant à la zone centrale une image de village-rue.

La croissance urbaine récente a désaxé cette logique de développement vers l'Ouest avec notamment la réalisation d'un secteur d'équipements publics mêlant fonctions administrative, scolaire, sportive et de loisirs (mairie, groupe scolaire, salle communale, équipements sportifs, stationnements, ...).

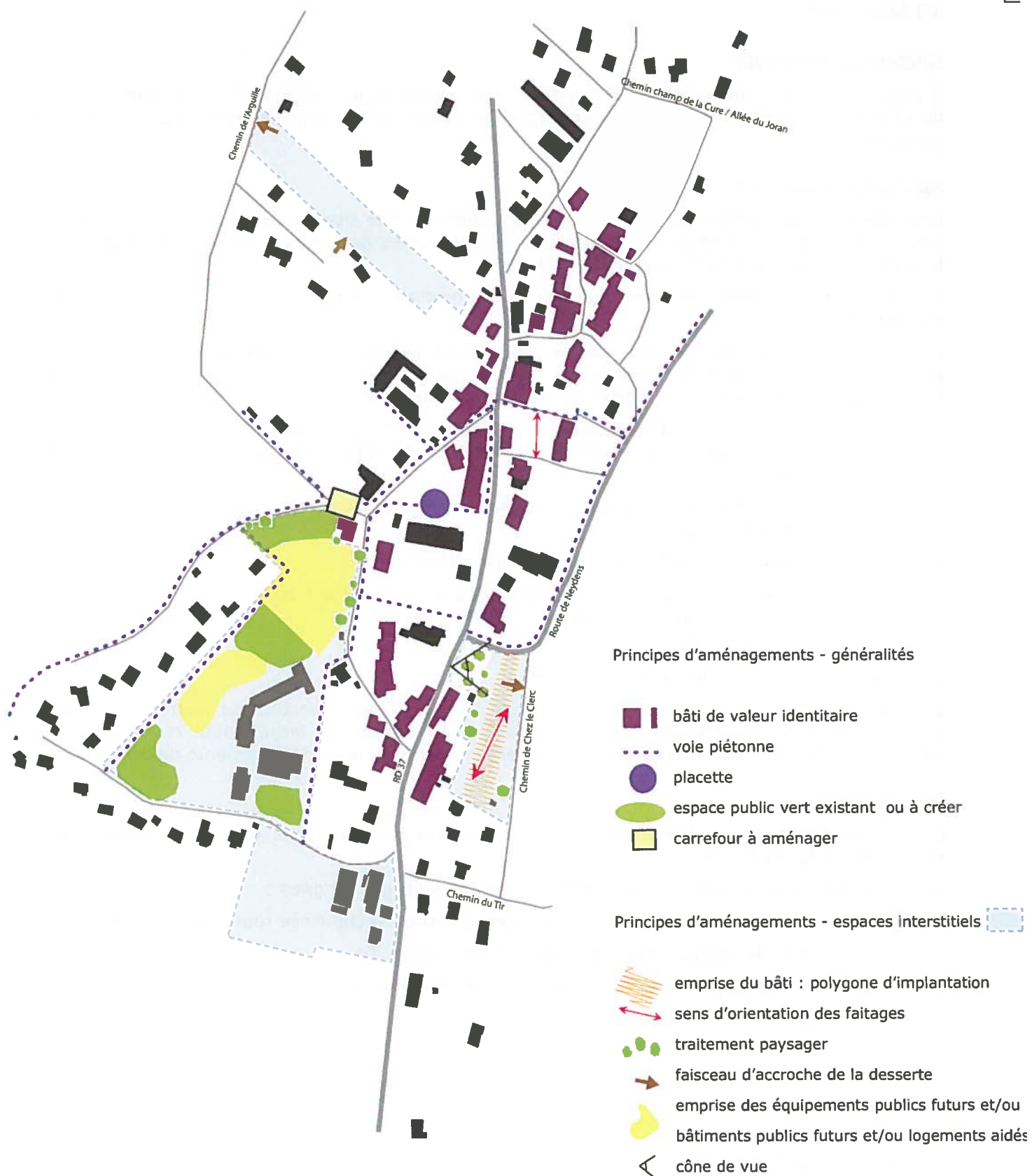
Cette nouvelle orientation de l'urbanisation induit un déséquilibre de la structure urbaine en termes d'épaisseur du tissu et de désorganisation des circulations.

Les orientations d'aménagement définies sur le Chef-lieu visent à poser les principes d'une nouvelle centralité.

3 objectifs principaux sont poursuivis :

- préserver les éléments identitaires du chef-lieu :
 - o le bâti de caractère.
 - o l'ouverture paysagère sur le vallon de la Folle (aération verte ou cône de vue à préserver).
 - o les vergers.
 - o l'implantation des constructions selon un axe Nord/Sud entre le Passage du Levant et le passage du Bachal.
- mettre en place un mail piéton orienté Nord/Sud qui valorise et desserve l'ensemble du centre village :
 - o permettre l'accès de tous au pôle administratif et social, le secteur d'équipement public constitue le point névralgique du chef lieu.
 - o aménager des placettes et/ou espaces publics d'agrément.
 - o donner la priorité aux modes de déplacements doux et aux habitants dans le Chef lieu.
- définir des principes urbains sur les espaces interstitiels vides conséquents inscrits au cœur du Chef-lieu (les principes par secteur sont définis ci-après).

De plus, il convient d'intégrer la reconversion de secteurs occupés par des bâtiments d'activités qui soit ont cessé leur activité, soit sont en cours de cessation : le site industriel, situé à l'angle Sud-Ouest de la RD37 et du Chemin des Poses du Bois, pour lequel une action de dépollution du site sera à engager. Une approche environnementale de l'urbanisme sur ce secteur doit soutenir l'élaboration d'un projet urbain. A échéance de ce PLU, ce secteur est délimité en zone d'urbanisation future stricte (dite AU).



2. OAP 1 - CHEZ LE CLERC

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit d'un espace interstitiel d'une surface approximative de 7000m². Il est destiné à l'accueil de maisons individuelles, de maisons groupées voire de petits collectifs type corps de ferme du genevois.

Approche paysagère

Une attention particulière est portée sur l'inscription dans le site du Vallon de la Folle avec une conservation de l'aération du tissu, des vues remarquables à préserver et une interprétation de la trame verte présente en milieu bâti rural.

1. Conserver une trame verte en cohérence avec l'existant : vergers de plein-vent¹ en continuité du bâti ancien.

La suppression du verger de plein vent existant est admise dans la mesure où des arbres fruitiers sont replantés et dans la mesure où ces nouvelles plantations respectent les principes d'aménagement suivants (se reporter au schéma de principes) :

- créer un espace collectif privé ou public (jardins/vergers familiaux) en lien avec les futurs logements, 4 arbres par tranche de 100m² d'espaces libres doivent être plantés.
- conserver une interface verte plantée d'arbres fruitiers d'essence indigène sur la limite parcellaire Ouest.

2. Respecter le sens d'orientation des faîtages du village-rue.

- Implanter le bâti dans le respect des implantations traditionnelles sur le chef-lieu (se reporter au schéma de principes).

3. Maintenir les vues sur le vallon de la Folle.

Un fuseau de protection est défini le long de la RD 37. Dans ce secteur de point de vue sur le vallon de la Folle, c'est-à-dire sur une bande de 10 mètres de large, toute construction est interdite. Ce fuseau peut être utilisé pour la desserte interne, les aménagements paysagers, ...

Equipement

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée dans les conditions prévues à l'article 4 du règlement de la zone AUb.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite peuvent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales présent sous la chaussée route de Neydens,
- dans le réseau d'eaux pluviales du chemin du Tir.

Il convient de se reporter au contenu des annexes sanitaires du PLU – volet eaux pluviales.

¹ Le pré-verger (aussi appelé «verger haute-tige», «verger de plein vent» ou «écoverger») est un type de verger associant l'arbre fruitier de haute tige à la prairie. C'est une forme d'agroforesterie. L'arbre fruitier (pommier, prunier, poirier, cerisier, pêcher, châtaignier, noyer, olivier,...) y est implanté en alignements assez réguliers.

2°) HABITAT

Diversité typologique des logements, typologie et implantation

Il convient de travailler sur la continuité des échelles du bâti traditionnel situé sur la frange Ouest (corps de ferme du genevois) :

- mixer les typologies de constructions (petits collectifs, maisons en bande) en leur associant des espaces verts extérieurs privatifs ou collectifs,
- le linéaire des maisons en bande ne pourra pas excéder 35 mètres,

L'objectif est de tendre vers une densité de l'ordre de 40 logements à l'hectare.

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Accès et desserte

Les préalables à l'urbanisation de ce secteur sont :

- l'aménagement du Chemin de Chez le Clerc dans les conditions prévues à l'article 3 du règlement de la zone AUa,
- la réalisation d'une voirie en accroche sur le Chemin de Chez le Clerc. Cette voirie doit permettre de desservir l'ensemble de l'îlot et ne pas enclaver de parcelles. Il s'agit d'une voie mixte (bande de roulement et espace réservé aux déplacements piétons et cycles).

2. OAP 2 – CLOS SUD

Orientation d'aménagement et de programmation

Chef-lieu



Principes d'aménagements - généralités

- bâti de valeur identitaire
- voie piétonne
- placette
- espace public vert existant ou à créer
- carrefour à aménager

Principes d'aménagements - espaces interstitiels

- emprise du bâti : polygone d'implantation
- sens d'orientation des faîtages
- traitement paysager
- faisceau d'accroche de la desserte
- emprise des équipements publics futurs et/ou
- bâtiments publics futurs et/ou logements aidés
- cône de vue

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit d'un espace interstitiel situé au sein de la zone Ub (zone pavillonnaire). Il est destiné à l'accueil de maisons individuelles, ainsi que des maisons groupées. Les volumes devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle genevoise.

2°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- Deux accès possible sont envisagés pour desservir la zone :
 1. Chemin de l'Arguille
 2. Allée des Clos Sud

3°) HABITAT

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3. OAP 3 - POLE ADMINISTRATIF ET SOCIAL

Le foncier étant communal, l'orientation d'aménagement et de programmation permet de rappeler les grandes lignes des objectifs d'aménagement de ce secteur.

1°) AMENAGEMENT :

Outre la confortation du poids urbain du pôle administratif et social, la volonté des élus est d'aller vers une valorisation forte des lieux publics et d'améliorer leur perception paysagère.

Ce choix de confortation d'une nouvelle centralité vise à :

2°) EN MATIERE D'HABITAT

- Définir les extensions des bâtiments ou équipements publics existants.
- Conforter le poids urbain par la création d'un secteur mixant les usages (habitations et bâtiments publics) aux Etates Nord (parcelle 450).

3°) EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- Créer un espace public tampon avec le carrefour de la route de Grossaz/ du chemin de Bois Blancs/ chemin des Ecoles ;
- Prévoir des perméabilités piétonnes vers la route de Présilly ;
- Aménager un cheminement à l'arrière des parcelles bâties le long du chemin de Bois Blancs pour rejoindre les Etates Nord à la mairie.

4. OAP 4 - SECTEUR SUD OU PROJET ECOQUARTIER

1°) AMENAGEMENT :

Le secteur sud chef-lieu a une surface approchée de 3 ha.

Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, un projet d'ensemble de type écoquartier doit être défini. La conceptualisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sera introduite au PLU soit par modification soit par révision.

LES ELUS ONT POSE LES GRANDES LIGNES DE LEUR PROJET

« Le secteur sud est destiné à accueillir un projet type éco-quartier qui devra être organisé de part et d'autre d'un axe central de mobilité douce.

Il contiendra différents équipements, mobiliers urbains, abris vélos, canal de gestion des eaux pluviales, etc ...

Il s'organisera autour d'un espace public conçu dès le départ. Il ne s'agira pas, comme souvent, d'aménager tant bien que mal des espaces résiduels.

Les accès automobiles ne devront pas traverser le quartier, afin d'éviter le transit et les conflits entre les différents modes de déplacement. Dans ce cas, la gestion de l'espace sera mixte.

Les types de logements devront être définis dans leur morphologie, leur place dans le quartier et la proportion de chaque type en fonction des besoins qu'il y aura lieu de définir.

Les besoins sociaux et commerciaux seront également à définir et à quantifier. Cela permettra de leur trouver des emplacements judicieux ».

LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A AFFICHER DANS LE FUTUR PROJET ECOQUARTIER²

Organiser une extension de l'urbanisation en entrée Sud du chef-lieu :

- En composant un nouvel axe de développement autour du pôle « équipement public » avec d'une part au Sud une extension urbaine en plusieurs phases à dominante habitat et d'autre part au Nord une extension mixant logements et équipements publics (voir ci-dessus paragraphe 3. Pôle administratif et social).
- En créant des liaisons douces.
- En interprétant le caractère du paysage rural de cette frange Sud du chef-lieu.

Prévoir un développement mesurer et dans le temps :

- En définissant une ossature de développement n'hypothéquant pas l'avenir ; cette ossature repose sur la voirie de desserte et une armature d'espaces publics.
- En imposant des accroches à la voirie existante (Route de Malchamp, Route de Présilly et Chemin des Poses du Bois).
- En définissant des emprises ...
 - o ... Pour les circulations douces (cycles et piétons) entre le site de l'entrée Sud et le chemin de l'école.
 - o ... Pour les espaces publics (débouchés ou faisceaux d'accroches, placette centrale, aménagement spécifique de la voirie, voies de desserte, espaces verts, stationnements).

L'extension Sud est envisagée en plusieurs phases de développement. Ce nouveau quartier devra être exemplaire et prendre la forme d'un éco-quartier.

² Extrait : « Création d'un éco-quartier à FEIGERES » - Mairie de Feigères - 33 pages - Version du 25 janvier 2011 présentée dans le cadre des Ateliers Eco-quartier / DREAL Rhône-Alpes.

Traitement de l'espace public, gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera réalisée sous la forme de coulées vertes, si possible à l'air libre selon un système de canaux. Ces éléments devront amener une présence naturelle et "sauvage" au sein du quartier et participer de la biodiversité.

2°) HABITAT

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Ces données pourront être actualisées tenant compte du programme d'actions du PLH.

Cœur du quartier et renforcement de la nouvelle centralité

- Espace public et parking en complément et en prolongement de l'espace existant devant la Mairie et la salle polyvalente.
- Petits immeubles de 2 niveaux + combles habitables, comportant des appartements sociaux et loyers libres sur un rez-de-chaussée "galette" pouvant accueillir des locaux commerciaux, des équipements socio-culturels et des services de proximité.
- Maisons individuelles organisées en habitat contigu par petits groupes.

3°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Avoir une action forte sur le schéma de circulation :

- En aménageant les intersections en accès Sud du Chef-lieu :
 - o Route de Malchamp et Route de Présilly.
 - o Voirie de desserte du secteur de l'entrée Sud et Route de Présilly.
- En sécurisant des intersections existantes en accès Sud du Chef-lieu :
 - o Chemin des Poses du Bois et Route de Présilly.
- En modifiant partiellement le sens de circulation de la Route de Malchamp.
- En créant des continuités dans les cheminements cycles et piétons depuis la Route de Malchamp vers le Chemin de l'École puis vers le Chemin de l'Église.

Organisation des déplacements / espace public :

Circulation automobile :

Elle se fera le plus possible à l'extérieur du quartier, afin d'éviter le transit.

La pénétration dans le quartier sera possible uniquement pour les accès aux parkings et aux immeubles, en préservant la mixité des fonctions.

Mobilité douce :

L'axe principal constituera la colonne vertébrale du quartier. Il sera un des maillons du projet de grand axe Nord-sud qui traversera tout le village.

Des axes secondaires perpendiculaires compléteront ce dispositif.

Traitement de l'espace public :

L'espace public, dégagé de toutes circulations automobiles, en plus de permettre l'accès aux habitations, commerces et équipements, sera conçu comme un espace de vie et de rencontre.

2. MALCHAMP - PRINCIPES GENERAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le hameau de Malchamp visent à renforcer le second pôle urbain de la commune.

Le hameau de Malchamp s'est développé selon 2 axes :

- D'un part le chemin de Bel Air et ses ramifications de chemins ruraux,
- D'autre part le long de la route du Chable,

laissant un espace ouvert non bâti entre les 2 poches urbaines (Au Courson).

Les principaux objectifs poursuivis visent à :

- définir des principes urbains sur les espaces interstitiels inscrits au cœur du hameau pour optimiser le foncier offert à l'urbanisation (les principes par secteur sont définis ci-après),
- impulser la mixité sociale pour chaque projet d'aménagement,
- préserver le bâti de valeur identitaire,
- conserver les éléments paysagers, particulièrement le cordon boisé le long du cours d'eau,
- prévoir l'aménagement d'un espace public vert mettant en valeur les éléments patrimoniaux du hameau (cours d'eau et lavoir notamment)
- mettre en place un mail piéton qui valorise et desserve l'ensemble du hameau :
 - o en accompagnement du ruisseau de Malchamp,
 - o par la mise en place de circulations transversales au sein des espaces interstitiels.
- construire l'angle Nord Est du hameau par l'urbanisation du carrefour entre la RD 18 et la route des hôteliers.
- optimiser les dents creuses tout en restant dans une densité acceptable au regard du tissu urbain existant.



Principes d'aménagements - généralités

Principes d'aménagements - espaces interstitiels

 bâti de valeur identitaire

 voie piétonne

Phasage de l'urbanisation

 Phase n°1

 Phase n°2

 emprise du bâti : polygone d'implantation

 traitement paysager

 faisceau d'accroche de la desserte

 cône de vue

 coulée verte

1. OAP 5 - RUISSEAU DE MALCHAMP DU MILIEU

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

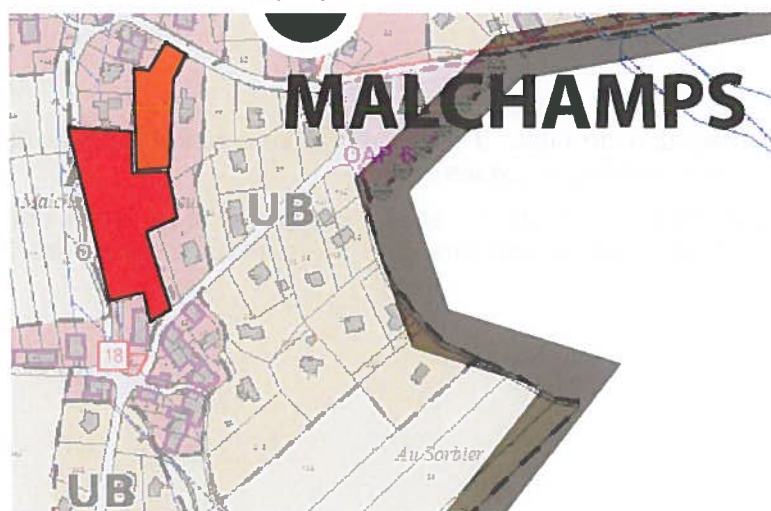
Au lieu-dit Au Courson et en rive droite du ruisseau de Malchamp, un espace interstitiel d'une surface approximative de 7500 m² a été identifié, décomposé en deux sous secteurs. Le premier secteur au Sud (classé en AUa2_1) devra être urbanisé avant le secteur situé au Nord (classé en AUa2_2). Des principes d'aménagement sont proposés pour permettre un développement urbain harmonieux ; en harmonie avec les caractères du paysage rural et du paysage urbain. Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire sur laquelle le développement urbain doit se greffer. L'aération du tissu et la modération des emprises au sol et des hauteurs doivent guider l'aménagement de ce secteur. De plus, les atouts paysagers liés à la présence du cours d'eau et aux vues sur le grand paysage sont à conserver.

Aménager les espaces publics

Le secteur d'interface entre la zone urbaine et la zone agricole doit faire l'objet d'un aménagement paysager. Le cheminement piéton qui sillonne l'ensemble de la frange Ouest doit s'apparenter à une coulée verte au sein de l'espace bâti. La ripisylve du cours d'eau doit être maintenue. Aucune construction ne doit lui porter atteinte. Des aménagements permettant de créer un passage piéton sur le cours d'eau peuvent être réalisés.

2°) PHASAGE DE L'URBANISATION :

Le secteur sera débloqué en deux temps, une première phase située au Sud qui sera desservie par la voirie communale. Une deuxième phase d'urbanisation située au Nord qui se déblocuera dans un second temps (suivant les principes de l'OAP thématique n°10)



-  Phase 1
-  Phase 2

Phasage de l'urbanisation sur Malchamps- source : Zonage

3°) HABITAT

Typologie et implantation : Ilot à développer en habitat de hauteur moyenne

L'îlot à développer est un secteur d'interface entre deux noyaux denses (franges Nord et Sud), un secteur de constructions individuelles (frange Est) et une poche agricole (frange Ouest).

Il s'agit de veiller au respect de la dégressivité des hauteurs des constructions :

- Respect des hauteurs existantes sur les franges Nord et Sud en lien avec le bâti existant.
- Avoir des hauteurs plus basses en lien avec les maisons individuelles limitrophes (frange Est).

Les perspectives visuelles sur les Monts du Jura sont à préserver : il s'agit de ne pas avoir un front urbain continu, de conserver des perméabilités visuelles pour les constructions positionnées sur la frange Est.

L'objectif est de tendre vers une densité entre 20 et 30 logements par hectares.

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 II 4° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

4°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Accès et desserte

La voirie interne à créer doit desservir l'ensemble de l'îlot. Il s'agit d'une voie mixte (bande de roulement et espace réservé aux déplacements piétons et cycles).

Une voirie unique débouchant sur la route départementale 18 et sur la voie communale 4 doit permettre de desservir l'ensemble de l'îlot. Cette voie ne doit pas être une rue traversante. Les 2 accroches ne doivent pas être reliées.

2. OAP 6 - ROUTE DES HOTELIERS

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

La commune est propriétaire du foncier ; les élus travaillent en partenariat avec un bailleur social pour implanter des logements aidés. Il convient cependant de mettre en place des principes paysagers.

Conserver l'imbrication avec l'espace agricole limitrophe :

- Maintenir les percées visuelles vers l'espace agricole,
- Protéger les éléments paysagers structurants (alignement de beaux arbres).

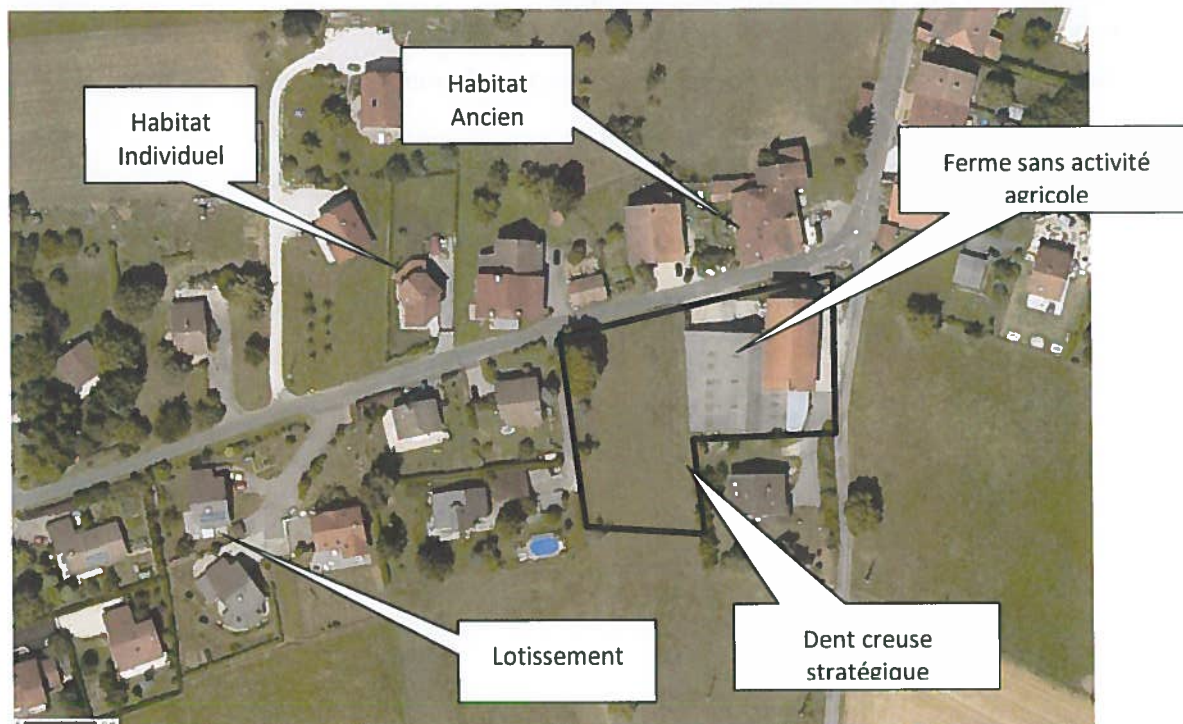
2. OAP 7 –BEL AIR – LA RAVOIRE

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Une dent creuse stratégique présentant des enjeux d'urbanisation (densité, accès, hauteur) a été identifié sur le lieu dit Malchamps, au carrefour de la route de Bel air avec la route de La Ravoire. L'opération devra faire l'objet d'une densité maîtrisée prenant en considération le contexte du site (topographie et environnement urbain).

Le site :



- Le projet devra proposer une intégration harmonieuse avec le contexte urbain environnant. Ainsi les bâtiments envisagés devront être de gabarit R+1+Combles.
- La densité envisagée sera d'environ 40 logements /ha.
- Les bâtiments projetés devront respecter un sens de faîtage Nord –Sud.

2°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS /ACCES ET DESSERTE

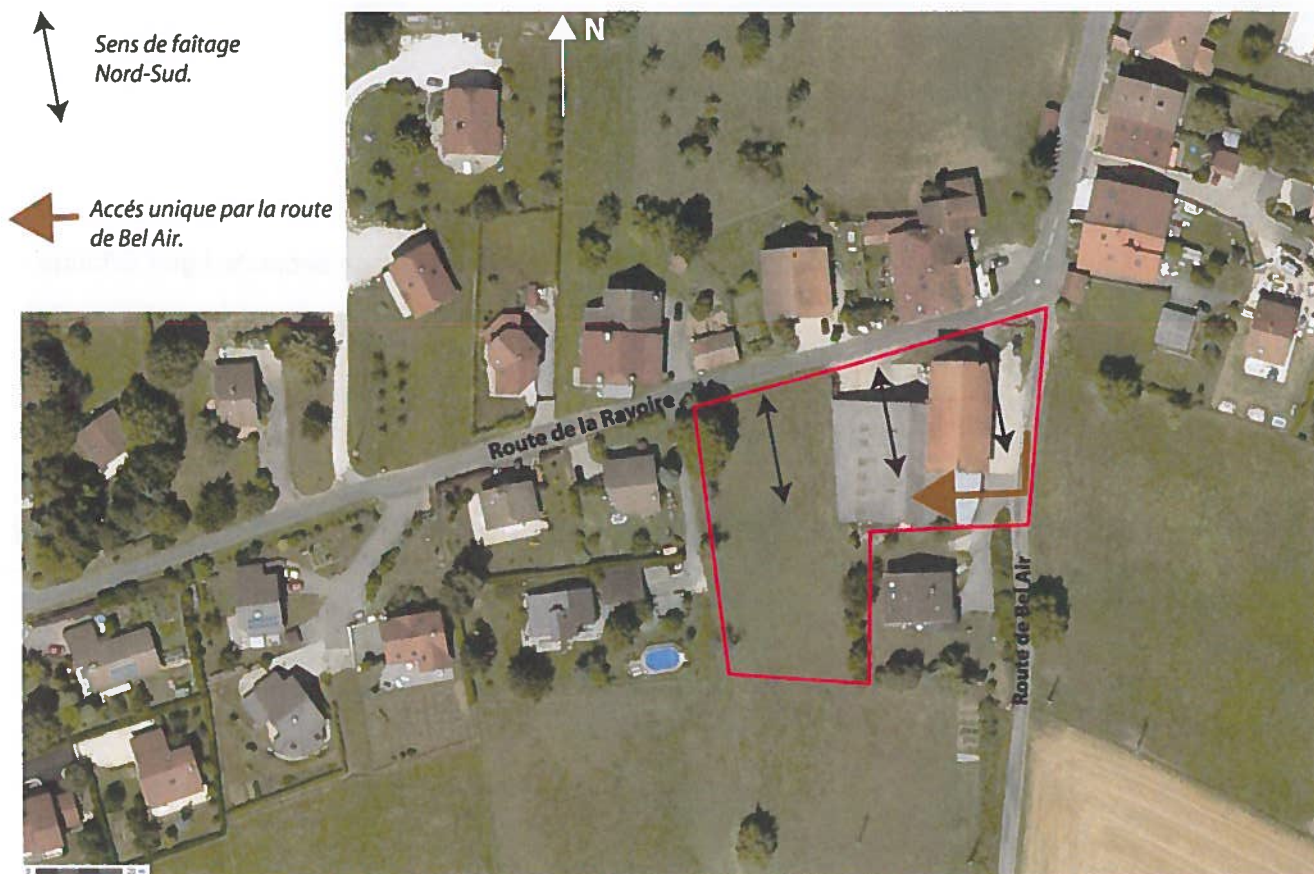
L'accès se fera par la route de Bel Air.

3°) HABITAT

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.



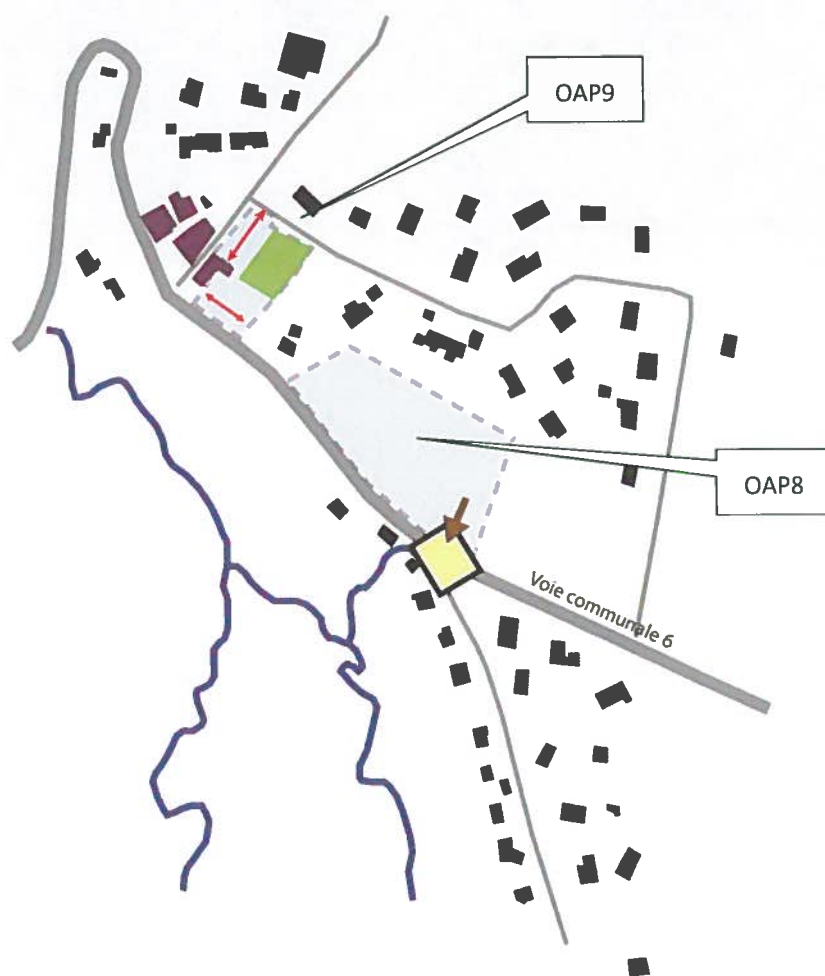
3. GROSSAZ - PRINCIPES GENERAUX

Les principaux objectifs poursuivis visent à :

- achever l'urbanisation linéaire du village rue sans créer de seconde ligne urbaine :
 - o respecter le sens d'orientation des faitages.
- préserver le bâti de valeur identitaire,
- impulser la mixité sociale sur un secteur en extension urbaine.

Orientation d'aménagement et de programmation

Grossaz



Principes d'aménagements - généralités

 bâti de valeur identitaire

Principes d'aménagements - espace interstitiel

-  carrefour à aménager
-  faisceau d'accroche de la desserte
-  espace vert à conserver ou à créer
-  sens d'orientation des faitages

1. OAP 8 – ESPACE EN EXTENSION

1°) AMENAGEMENT :

Secteur à aménager

Il s'agit d'un secteur en extension de l'urbanisation. Il s'inscrit en continuité d'une zone pavillonnaire moyennement dense. Il a une surface approximative de 8000 m².

Equiperment

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée dans les conditions prévues à l'article 4 du règlement de la zone AUB.

Il convient de prévoir une extension de l'exutoire communal situé sur la route de Grossaz (se reporter au contenu des annexes sanitaires du PLU – volet eaux pluviales).

2°) HABITAT

Approche sociale

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16 ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Typologie et implantation

Il convient de :

- mixer les typologies de constructions (maisons en bande, maisons individuelles) en leur associant des espaces extérieurs privatifs ou collectifs,
- d'intégrer une moyenne de 16 à 20 logements à l'hectare.

3°) TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Accès et desserte, avoir une action forte sur le schéma de circulation :

Les préalables à l'urbanisation de ce secteur sont :

- Elargissement la voie communale 6 (emplacement réservé à la charge de la commune),
- Aménagement la desserte de l'espace interstitiel par la création d'un giratoire à trois branches.

2. OAP 9 – BOURG ANCIEN - GROSSAZ

Le site d'une surface approximative de 3100 m² est intégré dans une trame urbaine ancienne, en partie sud il est délimité par un tissu pavillonnaire des années 70-80.

Ci-dessous quelques clichés photos et la localisation du site :

1°) LE CONTEXTE :



Photos et localisation du projet (source : photos 2014)

Il s'agit d'un secteur interstitiel d'une surface approximative de 3100 m² qui s'inscrit en continuité de bâtis traditionnels.

1°) HABITAT

Typologie et implantation

Il s'agit de :

- Respecter le sens d'orientation des faîtes : implanter le bâti dans le respect des implantations traditionnelles, en alignement avec la rue
- Structurer un front bâti le long de la route de Grossaz et le long de la route du Pré- Vally
- Le projet doit permettre le réaménagement du carrefour (route de Grossaz / route du Pré-Vally)
- L'accès véhicule se fera par le Chemin de Chez Villet
- Conserver une trame verte en cohérence avec l'existant : conserver une interface verte plantée à l'arrière des secteurs à bâtir. Le chêne devra faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du projet.

Mixité sociale :

Imposer la réalisation de logements sociaux pérennes : chaque programme de logements nouveaux doit comprendre :

- 15 % de logements locatifs aidés dont 25 % en PLS et 75 % en PLUS,
- 15 % de logements en accession aidée.

Le document graphique réglementaire délimite les secteurs concernés au titre de l'article L.123-1-5 16° ; secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

2°) ACCES ET DESSERTE

- L'accès sera unique et se fera depuis le chemin de Chez Villet.



4. OAP 10 THEMATIQUE

Feigères connaît une pression foncière importante qui se traduit par la réalisation d'opérations de logements importantes et par plusieurs projets immobiliers à court terme.

Sans remettre en cause l'économie générale du projet, une orientation d'aménagement et de programmation thématique permet la mise en place d'un phasage de l'urbanisation sur les zones 1AU dites « souples ».

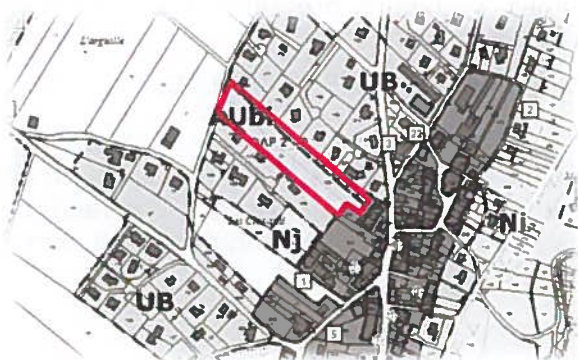
Ainsi après une analyse des enjeux fonciers et des retombées sur les infrastructures et superstructures communales, il ressort le principe de phasage suivant :

Une seule zone AUa(i) (ou AUb(i)) pourra faire l'objet d'une urbanisation dans le même temps.

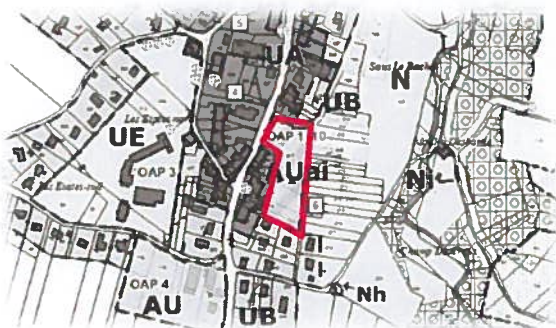
L'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisation est le dépôt d'une autorisation d'urbanisme en Mairie.

Dés lors que les bâtiments de l'opération ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, seront au stade hors d'eau / hors d'air, la zone suivante sera débloquée.

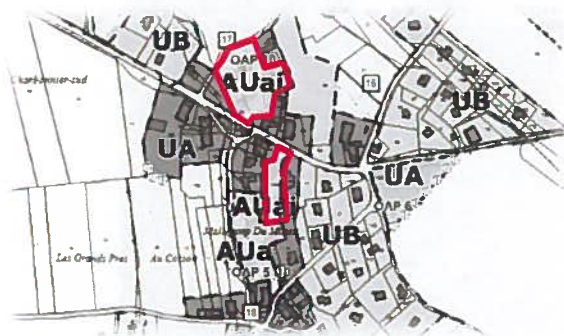
Secteurs concernés :



AUb (i) : Le Clos Sud



AUa (i) : Chez Leclerc



AUa (i) : Malchamps Nord

AUa (i) : Malchamps