

Plan Local d'Urbanisme de Fillinges

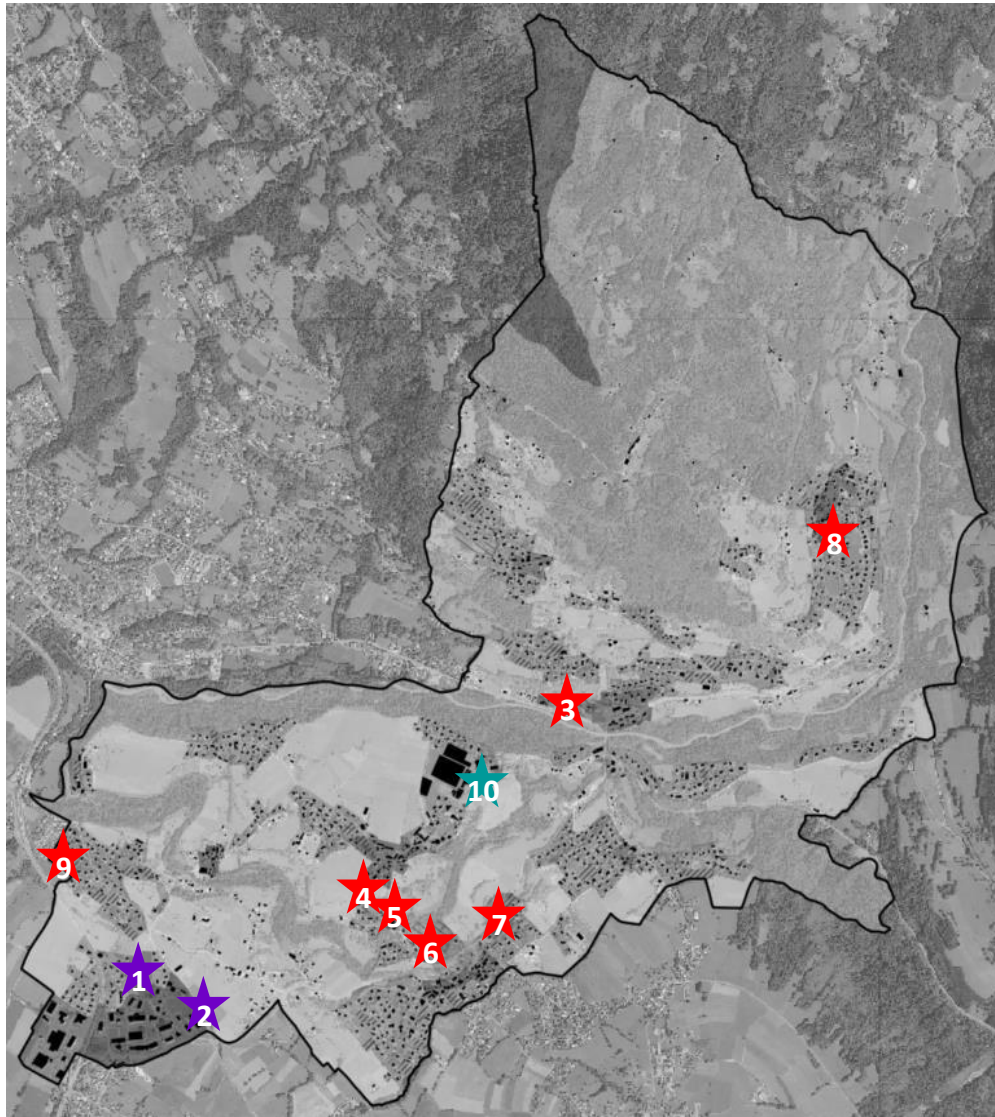
Orientations d'Aménagement et de Programmation



« Certifié conforme par le Maire et annexé à la délibération approuvant la modification N° 1 du PLU en date du 06 septembre 2022 »

Le Maire,
M. Bruno FOREL





OAP à vocation principale d'activités

- 1 Nord ZAE Findrol
- 2 Est ZAE Findrol

OAP à vocation principale d'habitat

- 3 Pont d'Éfillinges
- 4 Sud Chef lieu Ouest
- 5 Sud Chef Lieu Est
- 6 Pont Jacob
- 7 Arpigny
- 8 Mijouët
- 9 Zonzier ouest

OAP à vocation principale d'équipements

- 10 Ecole chefieu

Ce secteur se situe au sud-ouest de la commune, au nord de la zone d'activités économiques intercommunale de Findrol. Le site, d'une superficie d'environ 1,5 ha, est entouré à l'est et à l'ouest par des secteurs résidentiels, au sud par des activités et au nord par des espaces agricoles. De la végétation est présente sur une partie du site, mais il s'agit de broussailles et d'arbres sans grand intérêt écologique. Le terrain est en pente descendante du nord vers le sud. Ce secteur, classé en zone d'activités, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de gérer notamment les principes de circulation.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Cette zone a vocation à accueillir prioritairement des activités tertiaires (services, hôtellerie, restauration,...). La consommation foncière devra être optimisée. Il peut être envisagé à condition d'être dans un même projet de bâtiment des logements collectifs ou intermédiaires à l'étage. Les bâtiments pourront atteindre du R+2. Aucune règle de mixité sociale ne s'applique sur ce secteur. Ce secteur devra être géré via une ou des opération(s) d'aménagement d'ensemble à partir de 5 000 m².

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'insertion du site dans son environnement devra être travaillée afin de préserver les vues sur le grand paysage qui participent à la qualité du lieu. Le futur projet devra respecter des codes architecturaux inscrits au règlement en matière de hauteur, de gabarits mais aussi d'implantation. De plus, les limites du site devront être traitées en franges paysagères et prendre en compte le fait qu'il s'agit de limites entre deux typologies différentes : activités et habitat dense / habitat pavillonnaire.



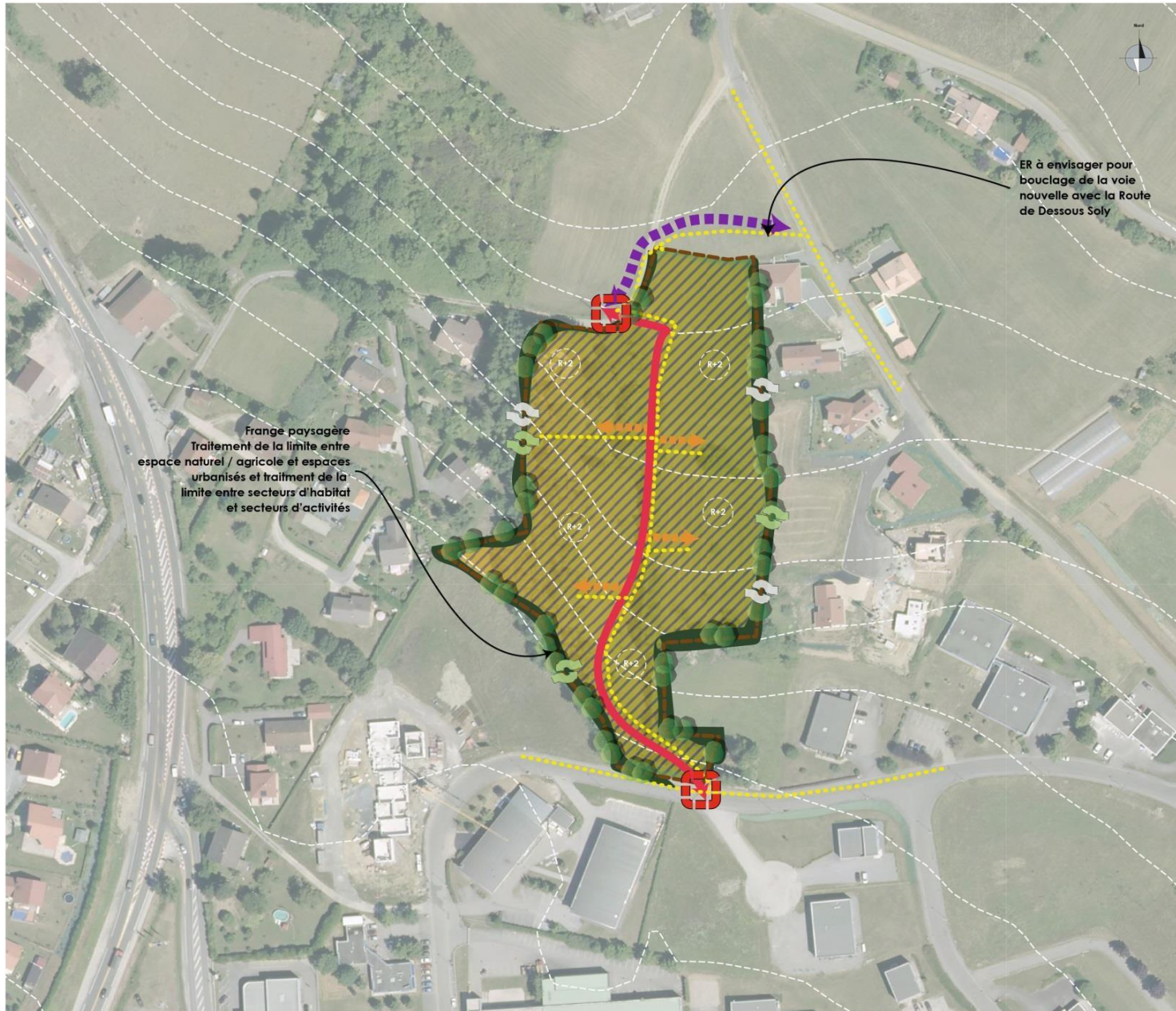
Mobilités et déplacements

L'accès au site se fera principalement par la voirie existante en contrebas – Route des Martinets. Le positionnement de l'intersection de cette voie avec la Route de Dessous Soly à l'est devra être modifié et adapté à la topographie.

La desserte interne se fera de part et d'autre de cette voie principale, en cohérence avec la topographie. Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...).

Desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.



Frange paysagère
Traitement de la limite entre
espace naturel / agricole et espaces
urbanisés et traitement de la
limite entre secteurs d'habitat
et secteurs d'activités

ER à envisager pour
bouclage de la voie
nouvelle avec la Route
de Dessous Soly

PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Activities économiques prioritairement
Habitat collectif et/ou intermédiaire de manière secondaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte principale / secondaire

Voirie à réaménager (élargissement, etc.)

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère

Couture urbaine / paysagère

Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.5 ha

> Destination : Tertiaire & habitat



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- - - Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Activités

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte principale / secondaire
- Voie à élargir et sens de circulation à modifier
- Voie d'insertion Sens unique
- Espace vert - Espace tampon pour future voie si nécessaire
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue
- Frange tampon paysagère
- Couture urbaine / paysagère
- Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.9 ha
> Destination : Activités

FILLINGES //
OAP Extension ZAE Findrol



Ce secteur se situe au nord de la Menoge, à Pont de Fillings, à l'ouest de la centralité commerciale de la commune. Le site, d'une superficie d'environ 1,4 ha, est localisé entre la station essence Avia à l'ouest et le parking à l'est, le long de la RD 907, classée à grande circulation (le rapport de présentation intègre les justifications au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme. Le terrain est plat jusqu'à la lisière de la forêt.

Ce secteur est classé en zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dense. L'enjeu de qualification et de structuration est primordial dans un secteur bénéficiant d'une forte visibilité puisque au sein d'une des centralités de la commune et entrée de ville. Il est localisé à proximité de logements collectifs et de commerces existants, et sur un croisement important entre la Vallée Verte, le secteur de Viuz-en-Sallaz et Annemasse. L'orientation d'aménagement et de programmation s'attache à la valorisation de ce secteur à travers les principes d'aménagement proposés.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Il s'agit de renforcer la centralité en développant une offre en logements importante à proximité du projet en cours de halle commerciale. La réalisation de plusieurs bâtiments de logements collectifs, pouvant intégrer des rez-de-chaussées commerciaux ou de services, permettra également l'intégration de logements sociaux sur cette opération. Le secteur devra accueillir environ 120 logements dont 50% minimum devra être affecté au logement locatif social.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Un travail sur l'insertion du futur projet sera réalisé afin de proposer des formes urbaines en harmonie avec l'existant : gabarits, implantation, hauteurs, etc. En effet, une alternance de bâtiments en R+3 et R+4 (hauteur maximum) permettra de donner du rythme aux constructions et une qualité urbaine affirmée. De plus une importance particulière sera portée sur la qualité architecturale des constructions.

Afin de favoriser les vues sur le grand paysage et les liens avec le traitement paysager réalisé en entrée de ville, le projet intégrera la réalisation d'espaces publics en retrait et perpendiculaire à la route départementale. Ils permettront également de faire le lien avec les espaces paysagers au cœur de l'opération. Ceux-ci seront le support des déplacements modes doux et permettront de rejoindre à l'est le projet en cours de réaménagement du parking, mais également la halle commerciale et le centre-ville de Fillings.

Mobilités et déplacements

En matière de desserte, il sera prévu la réutilisation des deux accès existants afin de desservir des espaces de stationnement et les stationnements privés pouvant être réalisés en rez-de-chaussée des opérations du second rideau. Les voies automobiles devront être accompagnées de cheminements à destination piétons / cycles (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...). Des accès ou liaisons uniquement à destination des modes doux pourront également être prévus sur le site.

Le tronçon de RD907 au sud du projet pourra faire l'objet d'aménagements permettant de limiter la vitesse des automobiles et à proximité du rond-point ce qui contribuera à marquer et à valoriser l'entrée de ville.

Un cheminement modes doux pourra être prévu au niveau de la RD907 pour rejoindre l'est de Pont de Fillings de façon sécurisée.

Desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif
- Stationnement aérien
- Projet en cours
- Bâtiment en cours de projet

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce
- Entrée de ville Plateau traversant / Espace partagé

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue
- Zone tampon à préserver Limite boisée lisière forestière
- Couture urbaine / paysagère
- Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.4 ha
 Périmètre opérationnel : 1.1 ha
 > Destination : Habitat / comm & services
 120 log. environ sur le secteur
 Densité : 110 log / ha env.
 Mixité Sociale : 30% mini de Log. Loc. Aidé
 + 20% SMS

FILLINGS //
OAP Pont De Fillings OUEST

Ce secteur se situe au sud du Chef-lieu au sein d'un secteur agricole en partie enclavé entre le chef lieu au nord, Pont Jacob au sud et la RD 120 à l'est, d'une surface d'environ 6 800 m². Ce secteur comprend un talus pentu au bord de la RD120 puis un replat sur la partie centrale et vers l'ouest.

L'objectif de cette OAP est d'accueillir des logements collectifs afin de renforcer le Chef-lieu en continuité de celui-ci.



Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

L'aménagement de ce secteur permet de conforter et de poursuivre l'offre en logements sur la commune. En effet, une quarantaine de logements collectifs sont prévus.

Afin de respecter les gabarits des constructions environnantes, les hauteurs sont limitées à R+1/R+2. De plus, 30% minimum devra être affecté au logement locatif aidé.

L'aménagement du site devra également se faire via une opération d'aménagement d'ensemble.

Mobilités et déplacements

Afin de desservir le site en réalisant un bouclage, la voie de desserte principale se connectera sur le Chemin des Pendants au nord et sur le Chemin des Clos au sud. Cette voie sera gérée en double sens sur la partie sud et en sens unique sur la partie nord. Une voie de desserte perpendiculaire à la voie principale permettra d'accéder à l'intérieur du site, en limite de celui-ci, ce qui pourrait permettre à terme de desservir les tènements au sud du site en cas d'extension. Des accès de desserte locale à l'intérieur du site pourront être réalisés en fonction de la configuration de l'opération. Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...).

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

La partie la plus en pente du talus devra rester boisée, et les interfaces entre villas individuelles existantes et futurs logements collectifs devront être gérées en limitant les gênes réciproques.

De plus, la proximité avec du bâti remarquable nécessite une réflexion d'autant plus poussée sur l'insertion et la qualité visuelle du projet. Les gabarits des futures constructions participeront à la bonne intégration du projet. Une frange boisée dense (maintien et renforcement, si nécessaire, de l'existant) devra être maintenue en bordure de route pour assurer une bonne intégration paysagère et maintenir une coupure verte entre le chef-lieu et le Pont Jacob.

Desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat collectif

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès principaux et/ ou secondaires
- Principe de desserte principale / secondaire
- Voie d'insertion
- Placette / Espace partagé
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace boisé à préserver
- Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue
- Couture urbaine /paysagère
- Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0.68 ha
 > Destination : Habitat et comm / services
 40 log. environ sur le secteur
 Densité : 59 log / ha env.
 Mixité Sociale : 30% mini de Log. Loc. Aidé

Ce secteur se situe au sud du Chef-lieu sur un secteur plat déjà partiellement urbanisé (parking en face de la fruitière, tunnel agricole, accès vers une habitation) d'une surface d'environ 3500 m²

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle Situé en face de la fruitière, le projet vise à accueillir :

- D'une part, des logements collectifs (20 logements environ) dont 30% de logements locatifs sociaux afin de renforcer le Chef-lieu / le Pont Jacob. Les constructions seront limitées à une hauteur équivalente à du R+1/R+2 afin de s'insérer au mieux dans le tissu pavillonnaire environnant.
- D'autre part, des entreprises liées à l'agroalimentaire en rez-de-chaussée de l'immeuble (magasin, transformation,...) afin de créer un pôle identifié « agroalimentaire » qui pourrait notamment bénéficier à la vente directe des produits issus du territoire. Les rez-de-chaussée commerciaux sont d'ailleurs obligatoires et pourront être en front de rue ou donner vers l'arrière de la parcelle. L'aménagement du site sera géré via une opération d'aménagement d'ensemble.



Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le futur projet se situe à l'interface d'espaces naturels en partie boisée à l'est et d'un espace bâti à l'ouest. Cette configuration nécessite :

- De renforcer la trame boisée à l'est par l'aménagement d'une frange tampon paysagère ;
- De proposer des formes urbaines permettant de créer une cohérence d'ensemble avec le bâti existant et notamment la présence d'éléments remarquables (de type lavoir ou croix, par exemple).

Mobilités et déplacements

L'accès au site se fera depuis la voie existante à l'ouest. La desserte interne permettra, d'une part, de maintenir l'accès à l'habitation existante au nord et, d'autre part, d'accéder au futur projet et notamment à l'espace de stationnement dédié.

Desserte par les réseaux

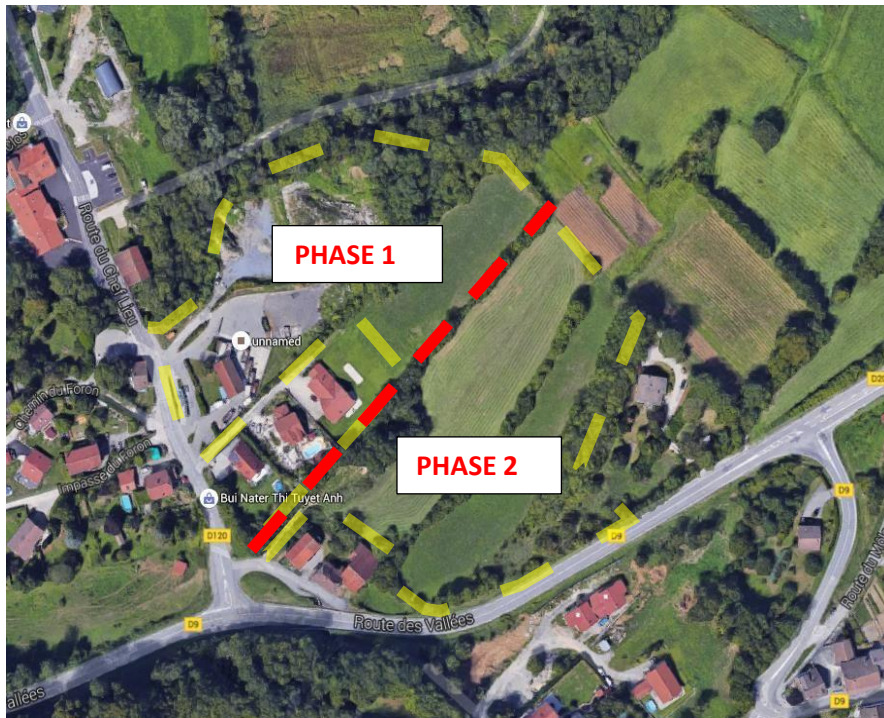
Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.

Ce secteur, d'environ 3,1 ha et d'un périmètre opérationnel de 2,9 ha, se situe à Pont Jacob, au niveau du croisement entre la RD9 et la RD120 menant au Chef-lieu de Fillinges. Actuellement, le nord du site est occupé par une déchetterie qui a vocation à être relocalisée sur une autre commune de l'intercommunalité. Le sud du site est en zone agricole et comprend quelques habitations individuelles.

La réalisation d'une OAP sur ce secteur a deux enjeux majeurs : offrir des logements, notamment sociaux, dans un des secteurs centraux de la commune, et requalifier cette intersection, dangereuse, et qui marque l'entrée vers le Chef-lieu.

DESTINATION

L'OAP a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat. Les constructions en habitat collectif qui seront édifiées en front bâti, à l'alignement de la RD120 menant au Chef-Lieu de Fillinges pourront accueillir des commerces en rez de chaussée de bâtiment.



OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE

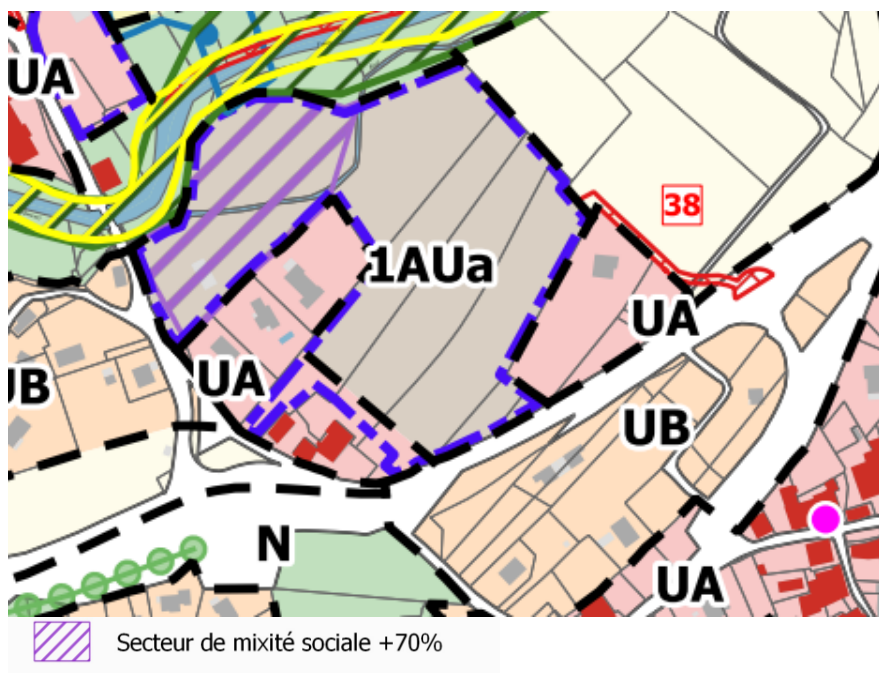
L'ouverture à l'urbanisation de la zone couverte par l'OAP Pont Jacob s'effectuera en 2 phases, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone :

Phase 1 en partie Nord de secteur : Elle pourra être réalisée immédiatement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et délivrance d'un permis d'aménager portant sur la totalité du secteur de la phase 1 ou en plusieurs tranches au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone concernée par le phase 1, faisant l'objet de permis d'aménager successifs, sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement et que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La voie de desserte principale du secteur « phase 1 » sera réalisée jusqu'à la sortie du tènement de telle sorte qu'elle puisse être prolongée dans le cadre de la phase 2.

Phase 2 en partie Sud de secteur : Elle ne pourra être autorisée qu'une fois les travaux de réaménagement de RD9 et de son accès à la RD120 seront réalisés.

La phase 2 pourra être faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et délivrance d'un permis d'aménager portant sur la totalité du secteur de la phase 2 ou en plusieurs tranches au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone concernée par le phase 2, faisant l'objet de permis d'aménager successifs, sous réserve de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement et que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.



PROGRAMMATION URBAINE ET MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ce site accueillera des logements collectifs en partie ouest et de l'habitat intermédiaire en partie est, soit environ 120 logements envisagés au sein de l'OAP. La zone identifiée pour la réalisation des logements en habitat collectif fait l'objet d'une servitude de mixité sociale SMS + 70 % imposant, en sus des 30 % minimum de logements locatifs aidés, 70 % de logements aidés (logements locatifs aidés et/ou en accession sociale pérenne). Pour l'application du principe SMS+70 %, se reporter au règlement de la zone UA – Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.

Totalité du secteur de l'OAP : 120 logements environ sur la totalité du périmètre de l'OAP, correspondant à une densité d'environ 42,8 logements/ha, répartis comme suit :

- 50 logements environ en habitat collectif sur la partie ouest de l'OAP, soumis à servitude de mixité sociale SMS+70 %
- 70 logements environ en habitat intermédiaire sur la partie est de l'OAP.

Phase 1 : 60 logements environ répartis comme suit :

- Environ 50 logements collectifs avec un gabarit variant du R+1 au R+2+C : 30 % de logements locatifs aidés (soit environ 15 logements locatifs aidés) et 70 % de logements aidés (soit environ 35 logements locatifs aidés et/ou accession sociale pérenne par ex.),
- Environ 10 logements en habitat intermédiaire avec un gabarit en R+1, dont 30 % de logements locatifs aidés (soit environ 3 logements locatifs aidés).

Phase 2 : 60 logements en habitat intermédiaire, avec un gabarit en R+1, dont 30 % de logements locatifs aidés (soit environ 18 logements locatifs aidés).

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La superficie importante et la localisation du site à l'interface d'espaces bâtis et naturels et le long d'une voie passante nécessitent une réflexion sur l'intégration du projet dans son environnement.

Des aménagements paysagers seront réalisés en limite de site afin de répondre à l'enjeu de gestion des interfaces avec l'environnement :

- Le nord du site est délimité par une zone tampon paysagère visant à maintenir le bon fonctionnement écologique du cours d'eau ;
- Le long de la route départementale 9, une frange paysagère dense sera réalisée pour limiter les nuisances sonores générées par la voie. Une attention particulière est à apporter à l'intégration du futur projet dans son environnement bâti à l'ouest et notamment avec la présence de bâti remarquable. Les futures constructions devront suivre une ambition de qualité et d'insertion architecturale par un travail sur les gabarits notamment. Les interfaces entre villas individuelles existantes sur les propriétés voisines de l'OAP et les futurs logements collectifs et intermédiaires devront être gérées en limitant les gênes réciproques.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

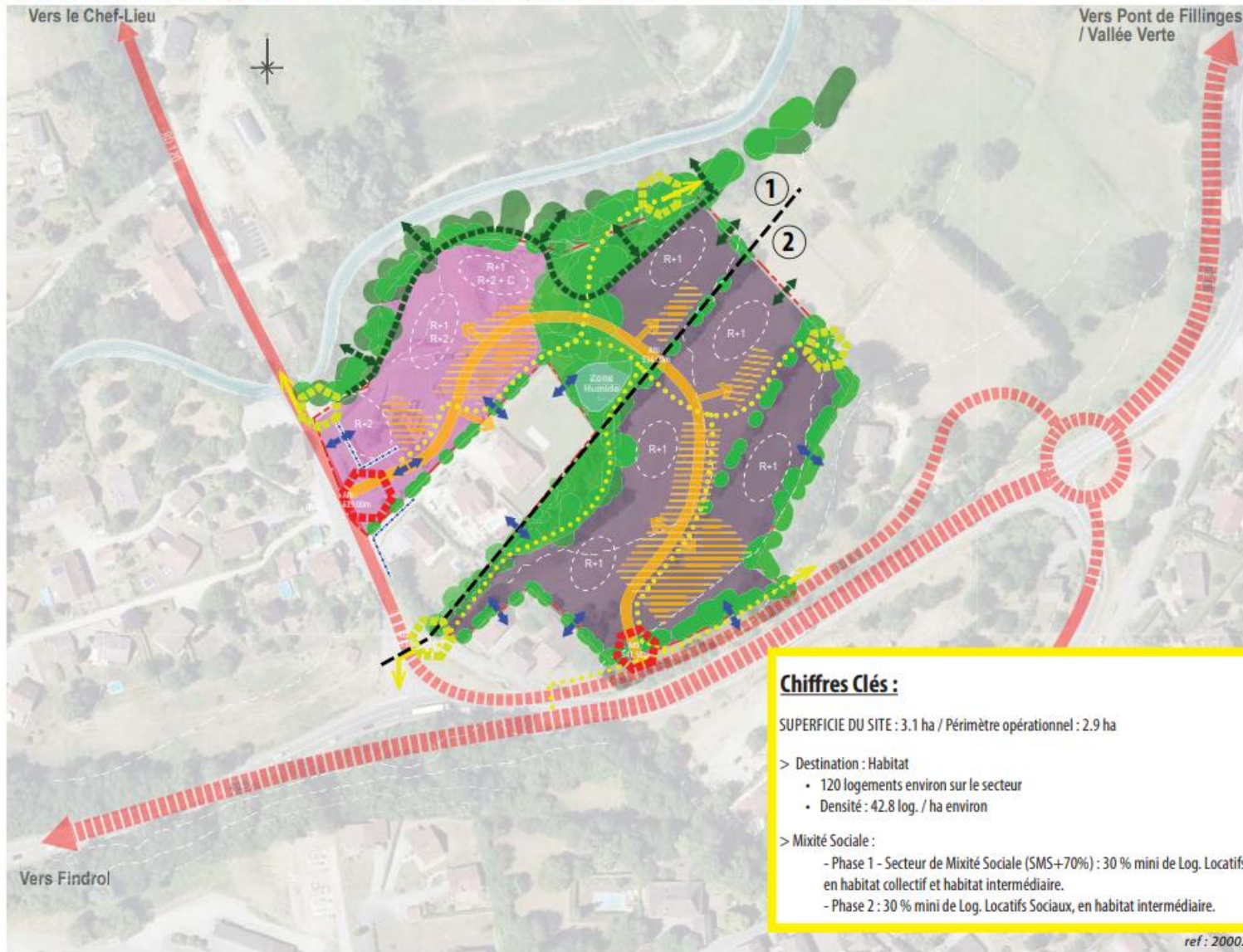
Un projet de giratoire sur la RD 9 est à l'étude. L'accès au Chef-lieu se ferait donc via la RD9, le giratoire et une voie de desserte longeant la future opération, pour récupérer la RD120 en contrebas de l'actuelle déchetterie.

Des voies de desserte secondaires pourront être prévues au sein de chaque opération. Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable, ...)

DESERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.

> SECTEUR PONT JACOB - PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP PONT JACOB



| LEGENDE | |
|---|---|
| PÉRIMÈTRE ET LIMITES | |
| | Périmètre du site |
| | Phasage de l'opération |
| CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI | |
| | Hauteur maximum autorisée |
| VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI | |
| | Habitat intermédiaire |
| | Habitat collectif |
| | Alignement front bâti - RDC avec potentiel commercial |
| | Stationnement |
| CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS | |
| | Principes d'accès tous modes et modes doux |
| | Plan de circulation à réinterroger |
| | Axes de desserte principale |
| | Axes de desserte secondaire |
| | Altitude voie nouvelle |
| | Vélo-route et Axes modes doux principaux |
| | Axes modes doux secondaires |
| PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES | |
| | Espace boisé à préserver |
| | Espace vert Paysager - Zone tampon paysagère |
| | Zone humide |
| | Couture urbaine / paysagère |
| | Courbe de niveau |

Chiffres Clés :

SUPERFICIE DU SITE : 3.1 ha / Périmètre opérationnel : 2.9 ha

> Destination : Habitat

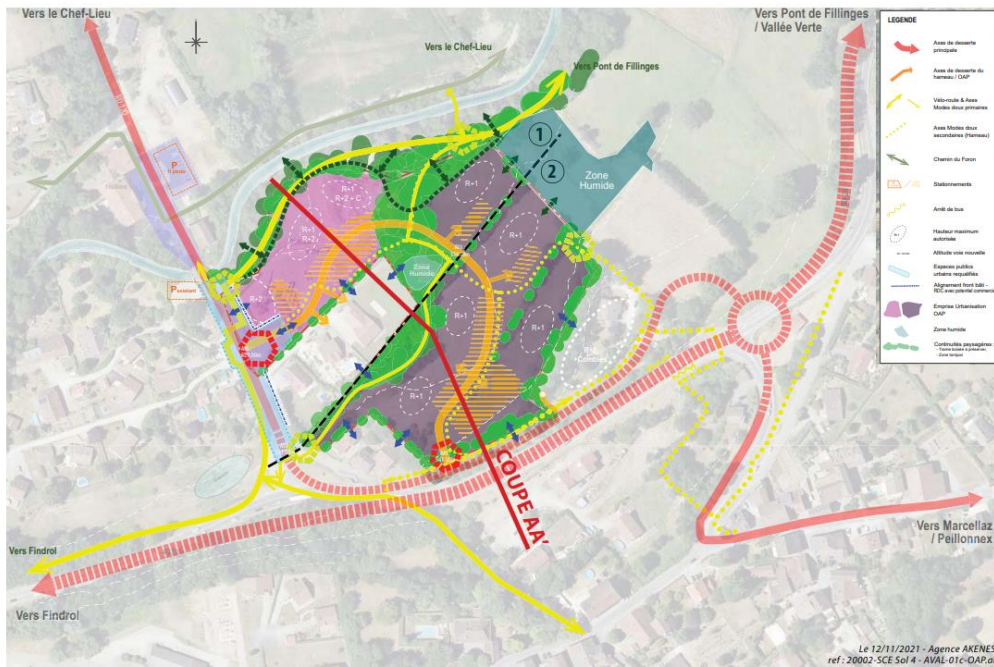
- 120 logements environ sur le secteur
- Densité : 42.8 log. / ha environ

> Mixité Sociale :

- Phase 1 - Secteur de Mixité Sociale (SMS+70%) : 30 % mini de Log. Locatifs Sociaux + 70 % de Log. Aidés, en habitat collectif et habitat intermédiaire.
- Phase 2 : 30 % mini de Log. Locatifs Sociaux, en habitat intermédiaire.

ref : 20002-SCE Sol 4 - AVAL-01c-OAP.ai

> SECTEUR PONT JACOB AXE DE COUPE DU TERRAIN



COUPE AA'



COUPE DU TERRAIN AA' (Aménagements illustratifs - schéma non opposable)

Ce secteur d'environ 1,3 ha, globalement plat, se situe entre les hameaux d'Arpigny et de Bonnaz. Il s'agit d'un îlot formé de plusieurs parcelles enclavées du fait notamment de constructions implantées le long de voie. Afin de permettre leur urbanisation, il s'agit d'organiser le principe de desserte future.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Les logements envisagés sont de type individuel, ce secteur étant peu dense et ayant vocation à le rester, et les accès et dessertes n'étant pas adaptés à une augmentation importante de la circulation. Ainsi, environ une quinzaine de logements sont estimés sur ce site dont 30% minimum devra être affecté au logement locatif aidé.

Ce secteur pourra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux, sous réserve de ne pas bloquer le développement futur du reste de la zone.



Insertion urbaine, architecturale et paysagère

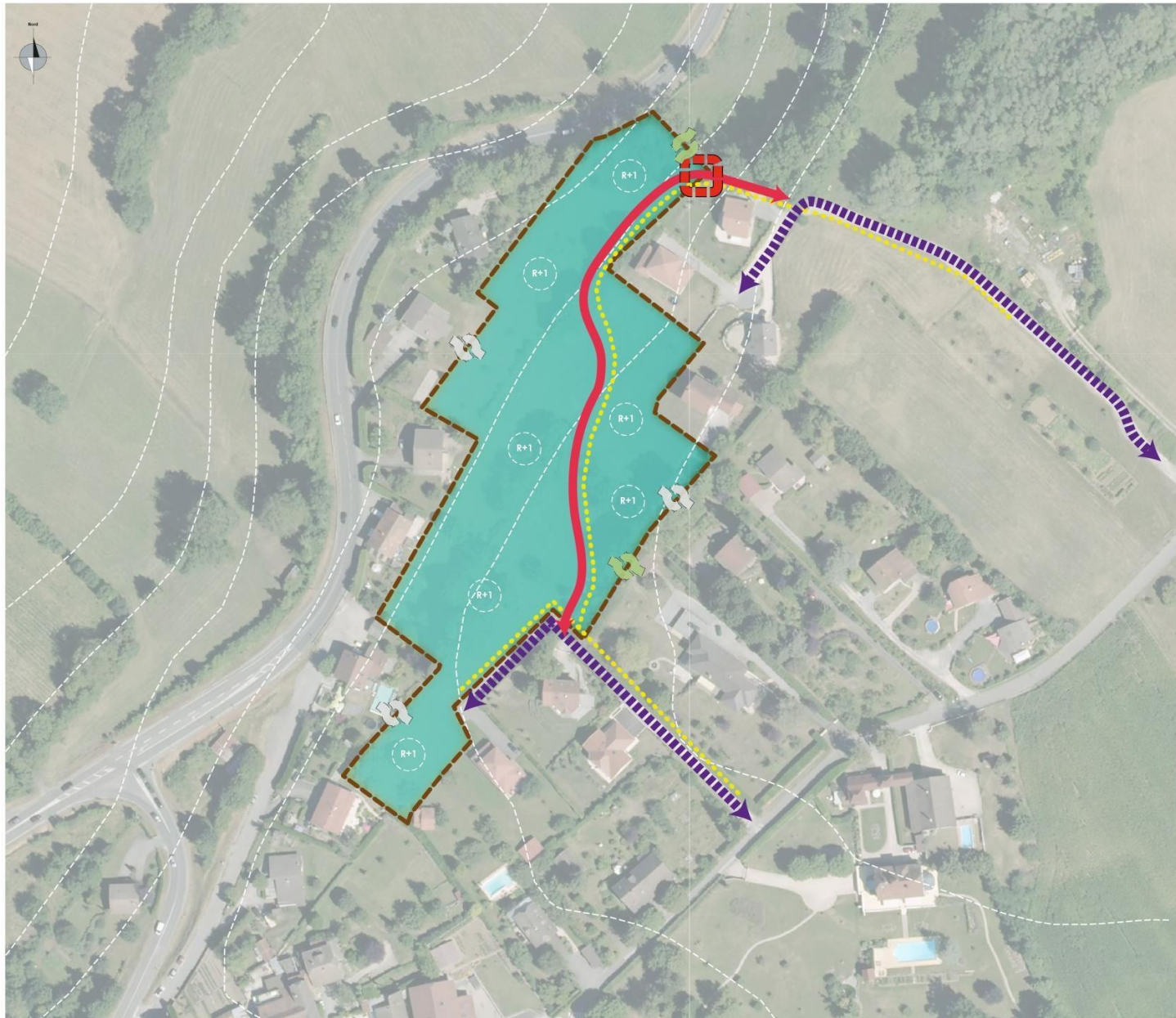
Un travail sur l'insertion des bâtiments sera menée notamment par une maîtrise des gabarits et des hauteurs des constructions permettant de proposer une densité adaptée à l'environnement existant.

Mobilités et déplacements

Un bouclage principal sera réalisé en connectant deux impasses d'accès aux maisons existantes. Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...)

Desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊞ Principe d'accès

■ Principe de desserte principale / secondaire

▬▬▬ Voie existante

▬▬▬▬ Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

⊞ Couture urbaine / paysagère

▬▬▬▬ Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 1.3 ha

> Destination : Habitat
15 log. environ sur le secteur
Densité : 12 log / ha env.

Mixité Sociale : 30% mini de Log. Loc. Aidé

FILLINGES // OAP Arpigny

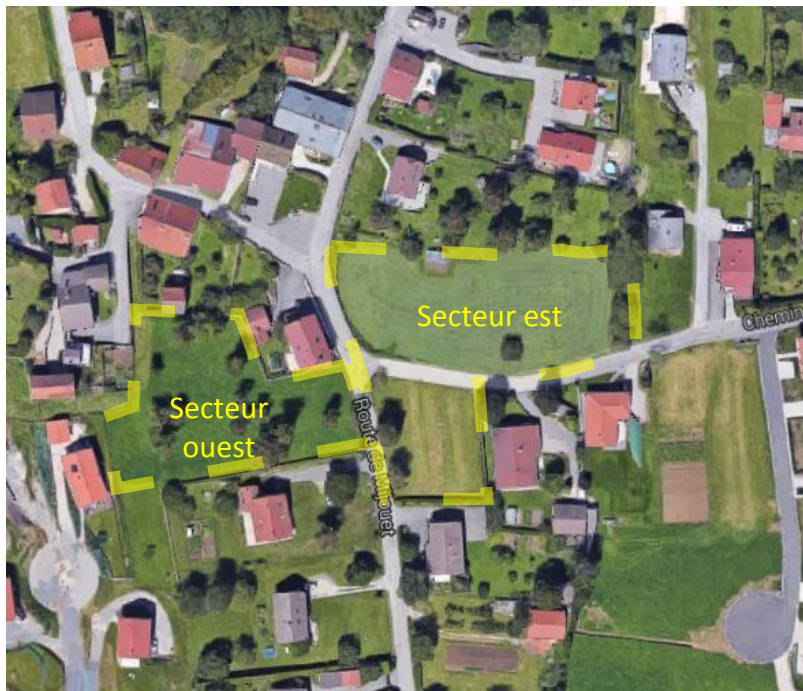
Ce secteur d'environ 7 500 m² se situe dans le hameau de Mijouët, en face de l'école. Le terrain est plat en partie est et en légère pente montante sur la partie ouest. L'ensemble du secteur d'OAP est concerné par une servitude de protection des monuments historiques classés.

L'objet de cette orientation d'aménagement et de programmation est d'encadrer le développement futur de ce secteur qui se trouve dans le cœur du hameau, afin de garantir la qualité du lieu. En effet, plusieurs parcelles sont encore disponibles à l'urbanisation ou peuvent faire l'objet d'une densification autour de l'école.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

L'OAP prévoit ainsi l'implantation de logements individuels purs ou jumelés sur le secteur est et de l'habitat intermédiaire sur le secteur ouest. Pour ces deux typologies, les logements devront être au maximum de type R+1 avec possibilité d'aménager les combles, afin de s'intégrer au mieux dans le tissu bâti alentour. Environ 20 logements sont estimés au total, dont 8 sur la partie 1, 4 sur la partie 2 et 7 sur la partie 3. 30% minimum devra être affecté au logement locatif aidé. Les trois phases peuvent être réalisées dans n'importe quel ordre et de manière concomitante.

Une partie du secteur est, en face de l'école, pourra faire l'objet d'un espace public / espace partagé afin de redonner son rôle de lieu de rencontre au cœur du hameau. Cet espace public accueillera, par ailleurs, en partie sud, un équipement public pour la récupération des ordures ménagères (ER n°46 identifié au plan de zonage).



Insertion urbaine, architecturale et paysagère

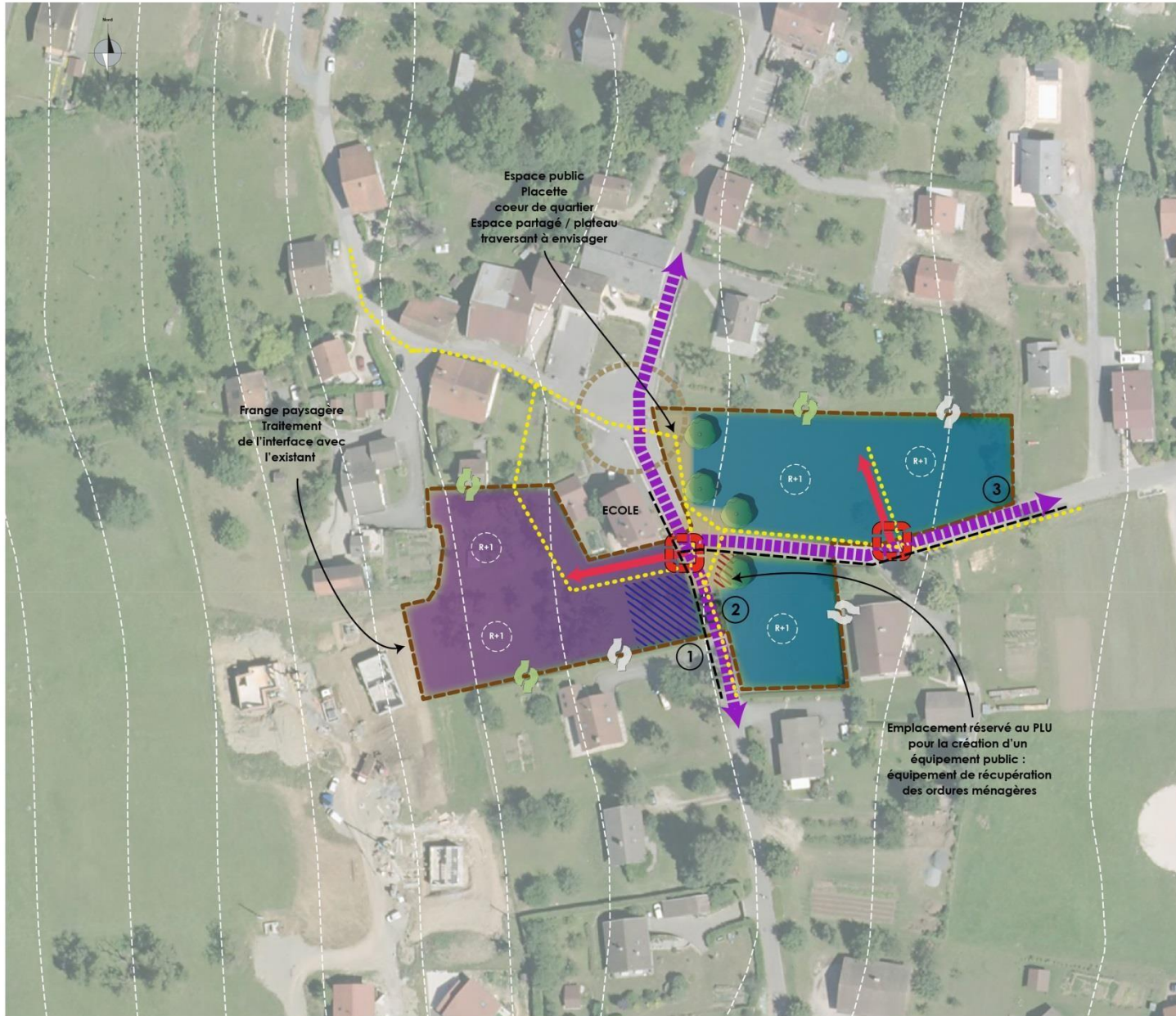
Les choix des matériaux seront en accord avec les habitations historiques et les codes architecturaux locaux. La proximité avec des éléments remarquables (Habitat ancien ou préservé, croix ou lavoir, par exemple) renforce la nécessité de proposer un aménagement qualitatif s'insérant dans son environnement de manière optimale.

L'implantation des futurs logements devra prendre en compte les constructions existantes dans une recherche de moindre gêne réciproque. De plus, la végétalisation du secteur devra être dense.

L'espace public qui sera réalisé devra être paysager pour s'intégrer au mieux au sein de l'espace public et préserver les habitations existantes et futures situées à proximité des éventuelles nuisances.

Mobilités et déplacements

Les accès automobiles se feront pour le site ouest via la Route de Mijouët et pour le site est via le Chemin de la Vie de la Moye. Dans la mesure du possible, un bouclage des cheminements piétons sera réalisé.



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- ① Phasage de l'opération

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel ou maisons jumelées
- Habitat intermédiaire
- Stationnement public
- Espace public / Placette Espace partagé
- Emplacement réservé n°46 Equipement public : collecte des ordures ménagères

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Voies existantes
- Principe de desserte
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Couture urbaine / paysagère
- Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0.75 ha
 > Destination : Habitat
 20 log environ sur le secteur
 Densité : 27 log / ha env.
 Mixité Sociale : 30% mini de Log. Loc. Aidé

FILLINGES // OAP Mijouët

Ce secteur, qui constitue une dent creuse en limite communale avec Nangy, d'environ 8 000 m² se situe dans le hameau de Zonzier.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

Ce secteur a vocation à accueillir environ 6-7 logements. Aucune règle de mixité sociale ne s'y applique.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

L'implantation des futurs logements devra prendre en compte les constructions existantes dans une recherche de moindre gêne réciproque par : • Une réflexion sur l'insertion dans l'environnement bâti composé de maisons individuelles et la proposition de formes urbaines adaptées ; • La préservation de l'espace vert paysager existant. L'alignement d'arbres au sud en limite communale devra être préservé.

Ce secteur pourra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux, sous réserve de ne pas bloquer le développement futur du reste de la zone.



Mobilités et déplacements



L'objet principal de l'OAP est de gérer l'accès et la circulation. Aucun accès n'est autorisé sur la RD 903 (Route de Thonon). L'accès devra se faire via le Chemin de la Coulaz et une voirie traversera le site pour se terminer si besoin en place de retournement et/ou en places de stationnements.

Desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipés en vue d'un raccordement.



PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre du site
-  Limite communale

CARACTERISTIQUES DU BATI

-  Hauteur maximum autorisée




VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Habitat individuel (lot à bâtir ou groupé)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe d'accès
-  Principe de desserte
-  Aire de retournement

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert Paysager planté existant à préserver
-  Couture urbaine / paysagère
-  Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 0.8 ha

> Destination : Habitat
6 - 7 log. environ sur le secteur
Densité : 8.8 log / ha env.

FILLINGES // OAP Zonzier

Ce secteur d'environ 1 ha se situe au nord du Chef-lieu, en face de l'école maternelle et du siège de la communauté de communes des 4 Rivières. Le site est en pente relativement importante mais est bien desservi par la route du chef-lieu (RD 120) et accessible à pied ou à vélo depuis une partie importante de la commune. Il s'agit d'un secteur d'extension du chef-lieu à vocation d'équipements publics (zone 2AU). Il pourra être urbanisé suite à une modification du PLU.

Programmation urbaine et mixité fonctionnelle

L'objet de cette orientation d'aménagement et de programmation est d'encadrer le développement de ce secteur. Cependant, il s'agit de ne pas être trop précis afin de laisser de larges possibilités aux architectes qui réaliseront le projet, d'autant plus qu'il s'agit d'une parcelle communale.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

En contre-bas de ce secteur d'extension, des espaces agricoles sont présents. Le projet d'école devra prendre garde à préserver un accès agricole à ces terrains, qui se fait actuellement via le site de projet. Par ailleurs, les espaces de transition entre le secteur d'équipements et les zones agricoles et naturelles devront être végétalisés et permettre une intégration optimale du projet dans l'environnement naturel.

L'urbanisation du site devra assurer une intégration paysagère exemplaire dans le talus et devra prendre en compte l'aléa moyen mouvement de terrain.



Mobilités et déplacements

Les préconisations portent ainsi principalement sur les accès et la desserte. L'accès principal se fera sur la route du chef-lieu, soit en face du croisement avec le chemin de la Ferme Saillet, soit au sud du projet. Le chemin existant à l'est sera prolongé et servira d'accès pour les interventions techniques uniquement.

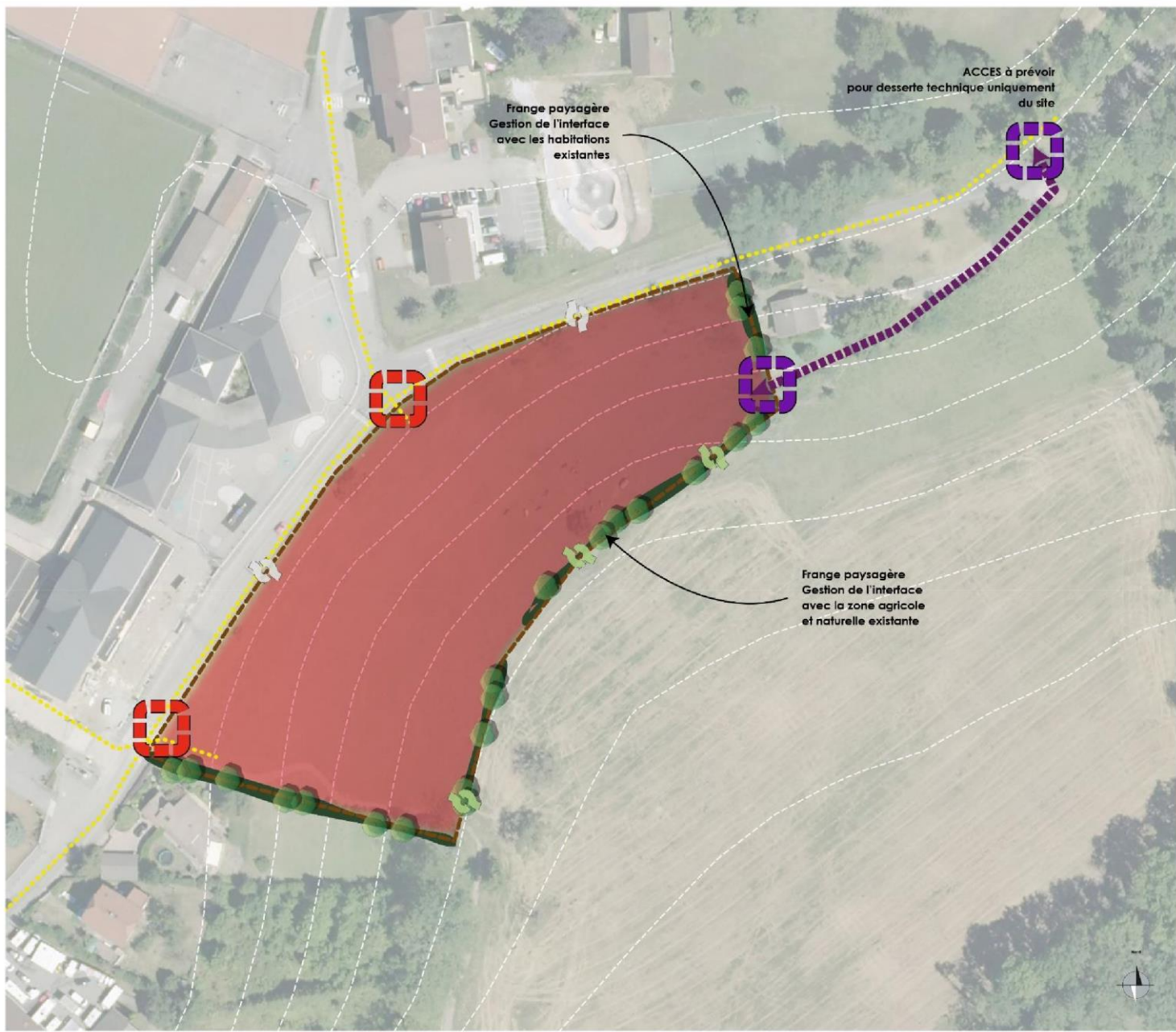
Desserte par les réseaux

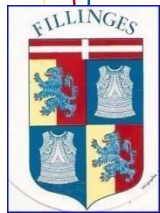
Les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

- PERIMETRE ET LIMITES**
 - - - Périmètre du site
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
 ■ Equipement public
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
 □ Principe d'accès
 □ Principe d'accès pour besoins techniques liés à l'équipement
 ■■ Principe de desserte secondaire pour les besoins techniques de l'équipement
 - - - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
 ■ Frange tampon paysagère
 ■ Couture urbaine / paysagère
 - - - Topo / Courbes de niveau

CHIFFRES - CLES
 SUPERFICIE DU SITE : 1 ha
 > Destination : Equipement public

FILLINGS //
 OAP Ecole Chef Lieu





Modification n°1 du PLU :

