

Département de la Haute-Savoie

Commune de MEGEVETTE

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration



4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation

DATE	PHASE	PROCEDURE
14/12/1994	Approbation	Elaboration POS
05/09/2019	Arrêt	Elaboration PLU
19/11/2020	Approbation	Elaboration PLU

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2020, approuvant l'élaboration du P.L.U. de MEGEVETTE

Le Maire, M. Max MEYNET-CORDONNIER

NOV
2020

1 L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment d'organisation urbaine pour l'extension des pôles existants et l'aménagement des espaces libres de l'enveloppe urbaine.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent les axes de projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation, la nature et la fonction des espaces, notamment collectifs.

Pour le second objectif **d'organisation interne de l'urbanisation**, les prescriptions peuvent être d'ordre plus général. Elles déterminent les conditions d'ouverture à l'urbanisation, les principes de desserte, etc...

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des prescriptions sans caractère réglementaire strict dont le degré de précision varie selon les enjeux de chaque secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L-151-6 du Code de l'Urbanisme).

La circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat) précisait que les opérations d'aménagement **doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment du point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc...).

Rappel du contexte juridique :

***Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03** ayant défini l'esprit et la finalité des orientations d'aménagement lors de leur création :*

« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

2 SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION*Tableau de synthèse des potentialités d'accueil et de constructions des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement*

N° OAP	Localisation Intitulé	Zone PLU	Objectifs d'aménagement	Surface	Nb logts env
OAP 1	Secteur Ouest en amont du chef-lieu	AUa	L'objectif de ce secteur est de présenter un aménagement cohérent d'une zone d'habitat accueillant des constructions des collectifs, de l'habitat groupé et des parkings publics, présentant un accès commun sur la R.D. 26	0,92	35 logts collect
OAP 2	Secteur Sud-est en aval du chef-lieu	AUa	L'objectif de ce secteur est de présenter un aménagement cohérent d'une zone d'habitat collectif dotée de commerces ou services confortant le chef-lieu	0,18	15 logts collect
OAP 3	Secteur le Marquisat	AUb	L'objectif de ce secteur est de présenter un aménagement cohérent d'une zone d'habitat de moyenne densité à dominante de logements groupés.	0,41	8 logts intermed et indiv
OAP 4	Secteur de la Place	AUX	Aménagement cohérent et paysager d'une zone d'activités en continuité de la S.T.E.P.	0,61	
	TOTAL		(dont 0,61 à vocation d'activité ; 1,51ha à vocation de logements)	2,12	

En dépit de la pression foncière forte sur le secteur, on constate un taux de rétention de l'ordre qui peut atteindre 30 voir 50%.

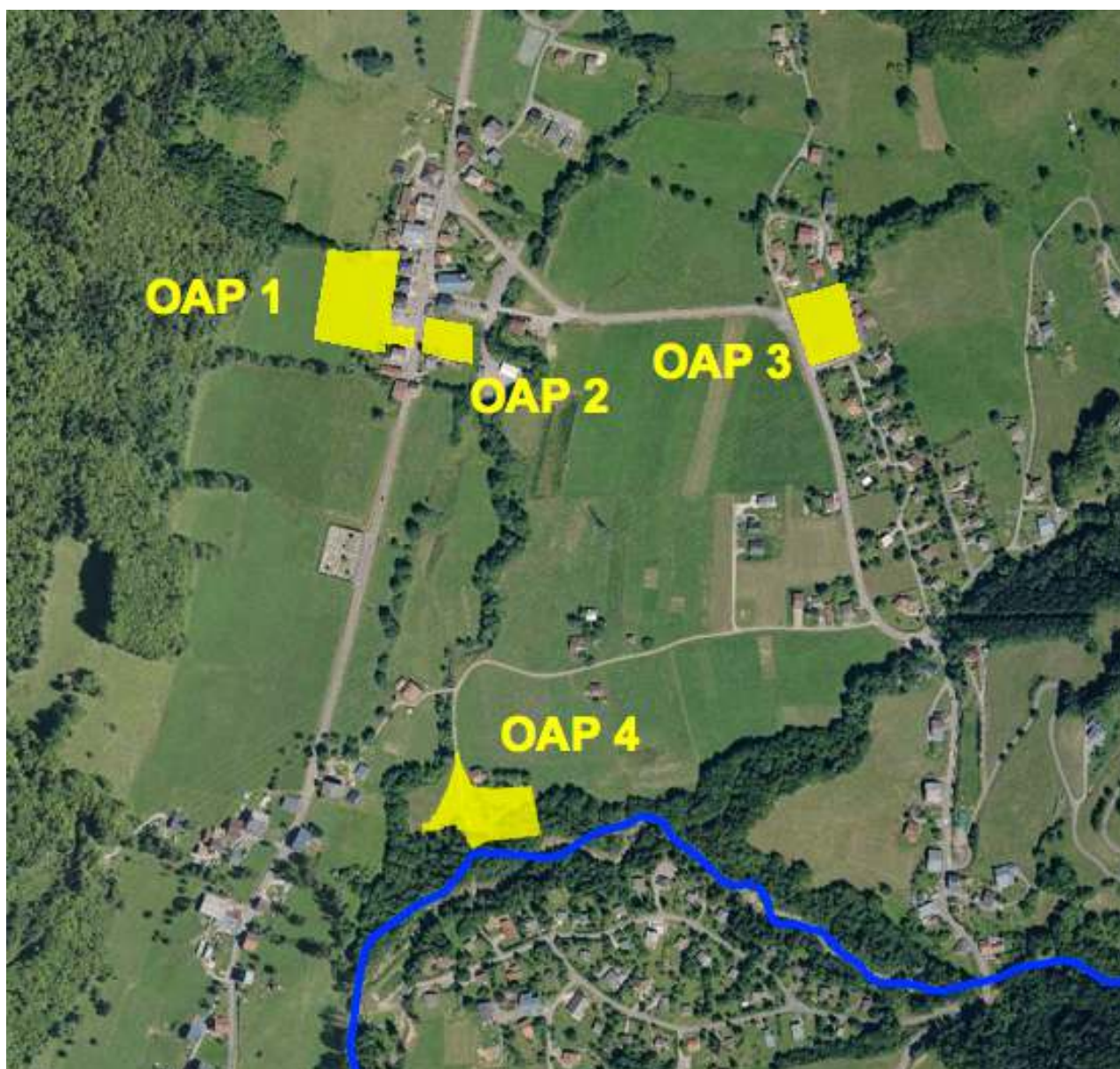
S'agissant de secteurs vierges de constructions, on peut supposer que les objectifs affichés d'organisation de l'urbanisation et d'économie du territoire conduiront à un taux de rétention moindre.

Concernant l'évaluation des capacités : les orientations définissent un volume de construction. Selon qu'il s'agit d'habitat groupé ou intermédiaire, le même volume peut avoir une capacité de logements variant du simple au double, voir au triple selon la taille des logements.

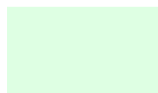
En conséquence la capacité en nombre de logements n'est qu'une estimation. Celle-ci comprend une incertitude de l'ordre de 20-25%.

3 PRESCRIPTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

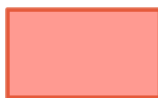
LOCALISATION DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :



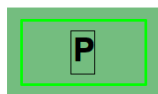
LEGENDE



Surface de l'OAP



Limite implantation du bâti



Parkings



Voie d'accès



Boisements



Espaces verts, aires de jeux



Cheminements piétons



Placette



Zones humides



• **Hypothèse d'insertion volumétrique et paysagère**

• OAP N° 1 : Secteur Ouest en amont du chef-lieu

L'objectif de ce secteur est de présenter un aménagement cohérent d'extension du bâti afin de conforter le chef-lieu. Le secteur accueillera un habitat mixte, composé de collectifs et d'habitations groupées.

Un parking permettra l'accessibilité pour tous à la mairie (place à prévoir au plus près).

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Tout projet devra respecter le principe de desserte et d'aménagement, sans faire obstacle à la réalisation finale de l'ensemble de l'aménagement proposé.

• **Accès et Voirie :**

- La desserte de cette zone s'effectuera depuis la R.D. 26 pour l'ensemble des parcelles.
Cf indication (trait orange) sur le schéma de principe.

- Le raccordement à la voie publique se fera sur un carrefour aménagé.
- La voie interne donnera accès à un parking bordant la mairie et l'école. Le parking prolongera une placette située au cœur de l'opération. Des cheminements piétons devront être aménagés. Ils permettront également l'accès à l'espace agricole. Les constructions s'implanteront de part et d'autre de la voie centrale et de la placette.
- Les places de stationnement aériennes seront aménagées au plus près de la voirie interne afin de limiter les surfaces d'enrobés. Des garages fermés seront implantés en rez aval des constructions.

• Implantation et typologie des constructions :

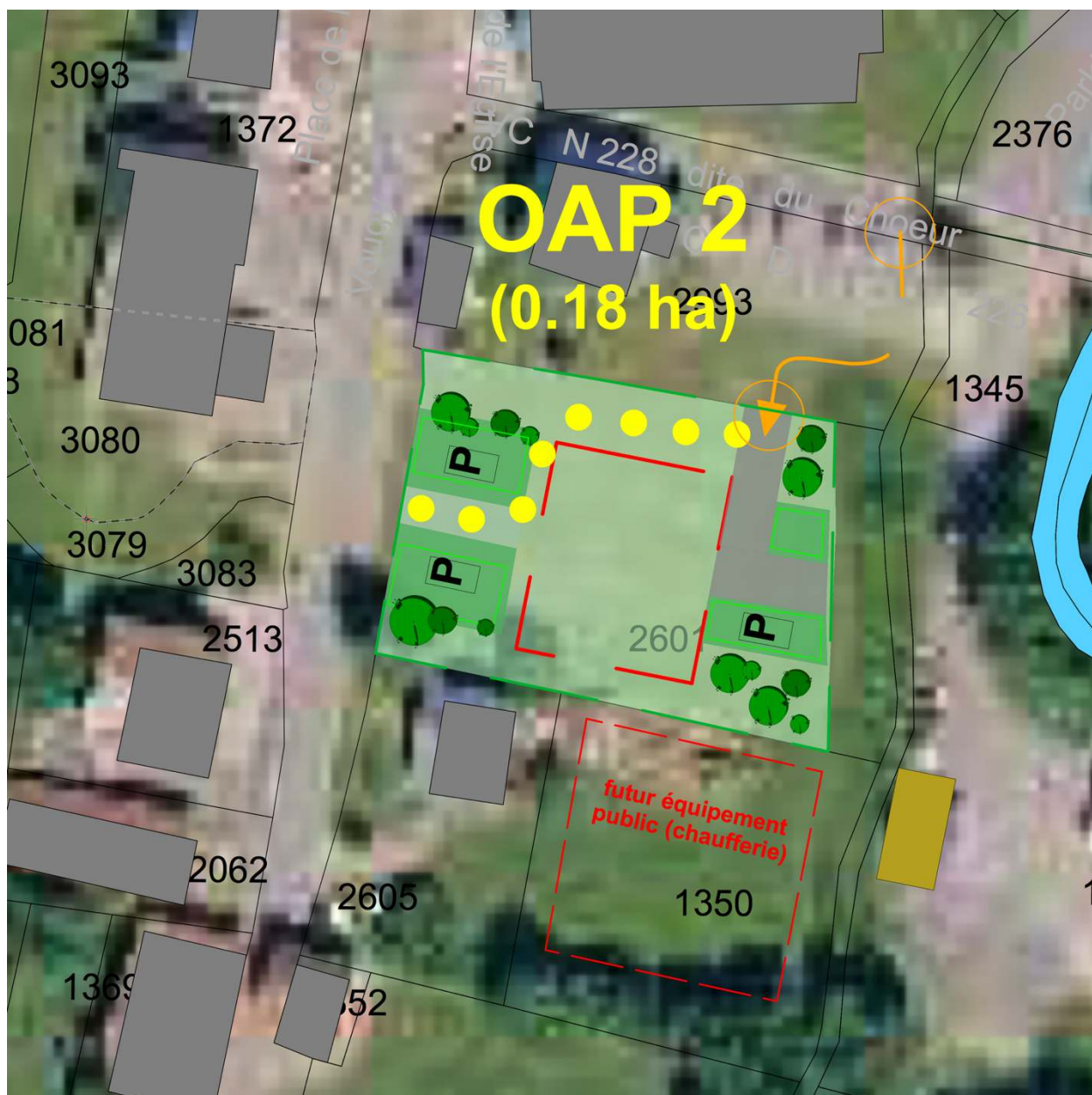
- Les futures constructions devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies au schéma. Habitat groupé et petits collectifs seront privilégiés. Le sens principal des façades sera en harmonie avec le bâti existant du village, perpendiculaire à la pente.
- On recherchera une unité d'aspect des matériaux avec les constructions situées à proximité.

• Intégration paysagère et environnementale :

- Des plantations sont imposées le long de la desserte automobile et le long des espaces de stationnement (présence d'arbres de haute tige rappelant les plantations de vergers).
- Les abords des zones humides identifiées au Nord et au Sud de l'OAP devront être précédés d'un espace tampon végétal. Un panneau d'information sur le rôle des zones humides dans l'environnement devra être mis en place (démarche pédagogique).

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

• **OAP N° 2 : Secteur Sud-est en aval du chef-lieu**



• **Schéma de principe d'aménagement.**

L'objectif recherché pour ce secteur est de présenter un aménagement cohérent pour un collectif regroupant des logements, des commerces ou services.

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Tout projet devra respecter le principe de desserte et d'aménagement, sans faire obstacle à la réalisation finale de l'ensemble de l'aménagement proposé.

• **Accès et Voirie :**

- La desserte de cette zone s'effectuera depuis le Chemin du Chœur via une parcelle communale (cf tracé indicatif sur le schéma d'aménagement de principe).

- - Un cheminement piéton créera une liaison jusqu'à la R.D. 26.

Une liaison par la voie d'accès au hangar communal pourra être proposée.

- Les garages fermés seront implantés en rez aval des constructions.

- Les places de stationnement aériennes seront prévues au plus près de la voirie interne afin de limiter les surfaces en enrobé.

- Un parking visiteur sera aménagé en bordure de la R.D. 26. Il pourrait être réalisé sur une dalle prolongeant le niveau RDC du collectif, nonobstant les autres règles de la zone.

• **Implantation et typologie des constructions :**

- Les futures constructions devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies au schéma ci-dessus.

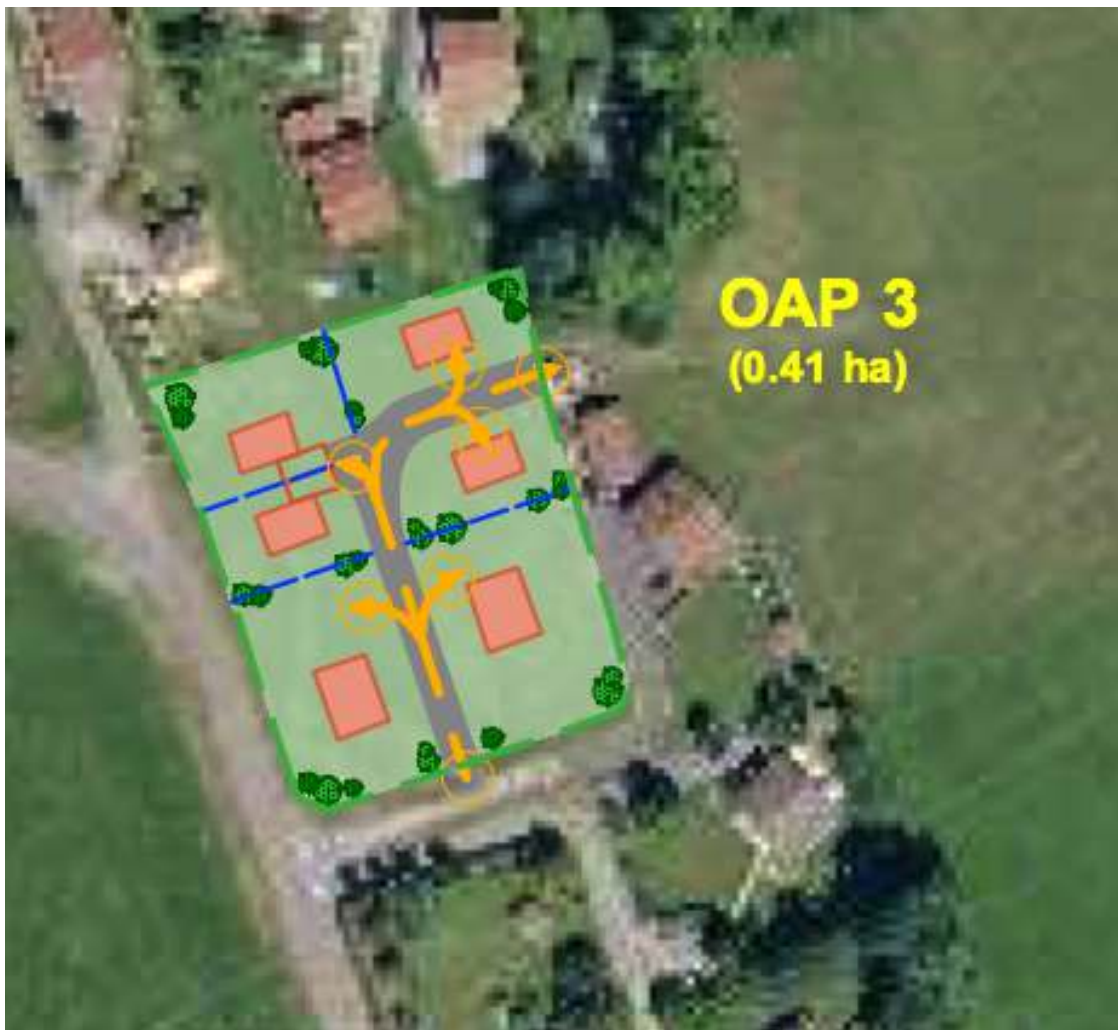
- Une unité d'aspect des constructions sera recherchée par un choix d'aspect de matériaux en harmonie avec le bâti existant du village

• **Intégration paysagère :**

- Des plantations sont imposées pour le parking aval sous forme d'arbres de haute tige rappelant les plantations de vergers.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

• **OAP N° 3 : Le Marquisat**



• Schéma de principe d'aménagement.



• Hypothèse d'insertion volumétrique et paysagère

• OAP N° 3 : Le Marquisat

L'objectif de ce secteur est de présenter un aménagement cohérent d'une dent creuse du tissu urbain du hameau de MARQUISAT.

L'opération présentera un habitat mixte composé d'habitat intermédiaire et groupé.

• Accès et Voirie :

- La desserte de cette zone s'opérera depuis la voie communale pour l'ensemble des parcelles, à l'endroit indiqué (trait orange) sur le schéma de principe

- Une placette sera aménagée au centre, permettant le retournement.

- Au Nord du secteur 2, la voie de desserte sera prolongée pour permettre un accès à l'espace agricole à l'Est.

- Un parking banalisé sera aménagé à proximité des accès de chaque secteur.

• Implantation et typologie des constructions :

- Les futures constructions devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies au schéma ci-dessus. L'habitat groupé sera privilégié au Nord.

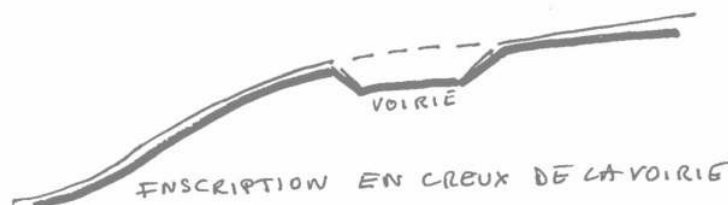
- Les secteurs d'implantation amont des secteurs 1 et 2 accueilleront l'habitat groupé, les secteurs aval l'habitat intermédiaire.

- Une unité d'aspect des constructions sera recherchée par un choix d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

- Pour respecter le schéma de l'OAP, il peut être dérogé à l'emprise au sol défini à l'article 9 de la zone UB.

• Intégration paysagère :

- Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de la route (inscription en tranchée dans le relief du terrain).



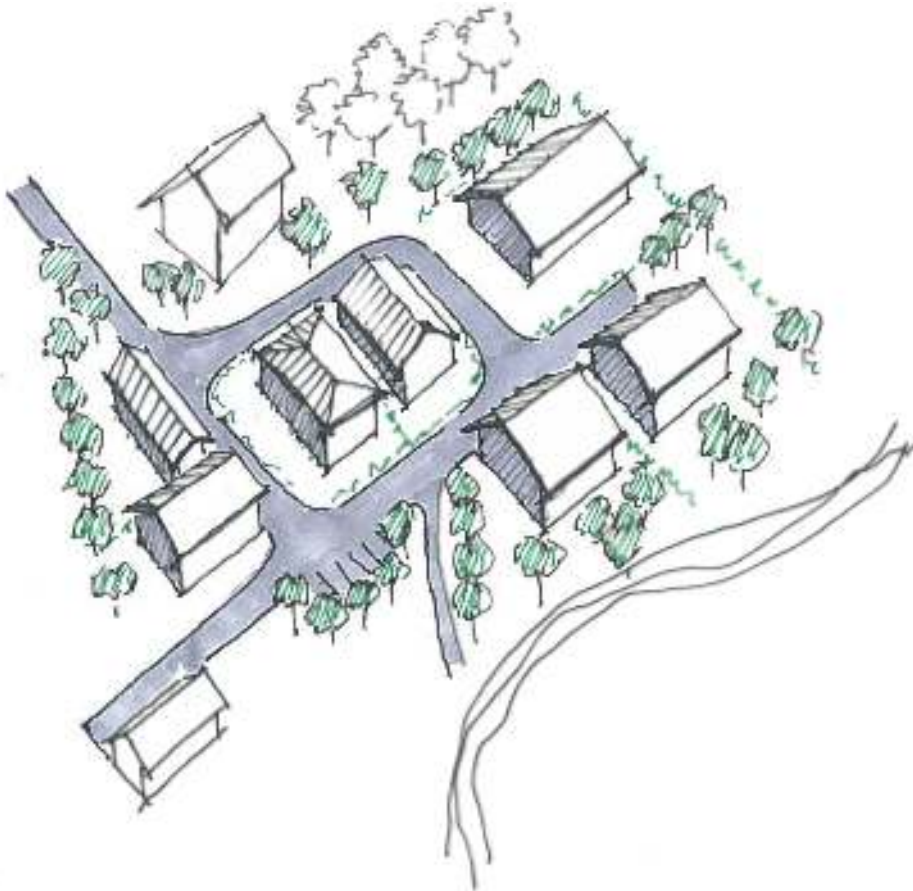
- Des alignements d'arbres délimiteront les lots et les parkings seront arborisés.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone AUb.

• **OAP N° 4 : Secteur de la Place**



• Schéma de principe d'aménagement.



• Hypothèse d'insertion volumétrique et paysagère

• OAP N° 4 : Secteur de la PLACE

L'objectif de ce secteur est de présenter un aménagement cohérent pour l'aménagement d'une zone d'activités, dans un souci d'intégration paysagère et prenant en compte le contexte des risques naturels.

• Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Tout projet devra respecter le principe de desserte et d'aménagement, sans faire obstacle à la réalisation finale de l'ensemble de l'aménagement proposé.

- Les lots situés dans la partie Sud du périmètre ne pourront être ouverts à l'urbanisation que sous condition d'une étude approfondie des risques naturels (débordement du torrent du Filian) déterminant la distance d'implantation à respecter. ~~ou les travaux de sécurisation à réaliser.~~

En particulier, l'aménagement du lot sud ne pourra être admis que :

- s'il est hors d'atteinte des débordements du Filian et qu'il n'est pas exposé au phénomène d'érosion de berge,
- qu'aucun aménagement ni travaux de protection / sécurisation ne devront être nécessaires à son urbanisation (digues, enrochement).

Cf : emplacement sous condition dans le schéma ci-après :



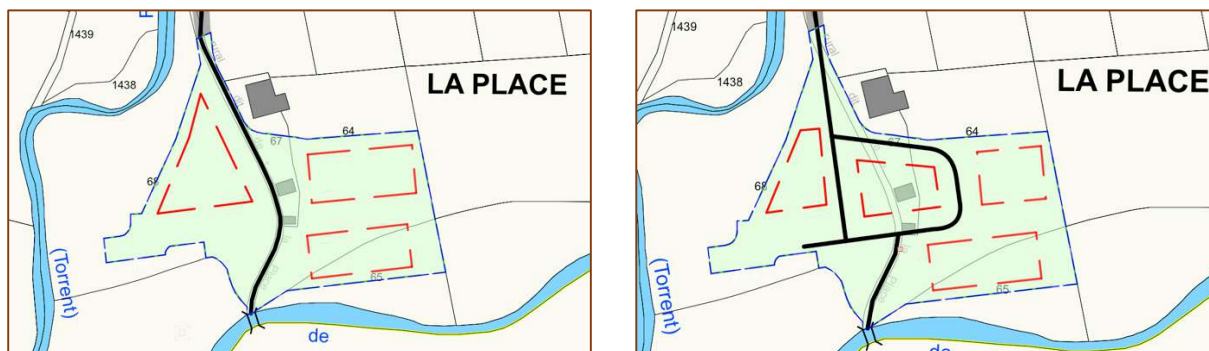
-Dans l'attente de cette étude, seule la partie Nord du secteur peut être ouverte à l'urbanisation.

• Accès et Voirie :

- La desserte de la zone se fera depuis la voie communale qui se raccorde sur la RD 226.

- La desserte interne du secteur pourra être en sens unique afin de faciliter la circulation des engins et des camions et limiter l'emprise de la voirie.

- Plusieurs schémas de voirie sont possibles, notamment avec dévoiement ou non du chemin communal existant.



Ce projet d'accueil est dépendant des besoins des artisans en matière de surface. Le schéma de voirie pourra être adapté en fonction des premières demandes.

• **Stationnement :**

- Il sera recherché une mutualisation du stationnement. Celui-ci sera de préférence situé à proximité de la station d'épuration (cf schémas), sauf besoins spécifiques.

• **Implantation et typologie des constructions :**

- Les futures constructions devront être situées dans les zones d'implantation du bâti définies par l'un des schémas ci-dessus.

- Une unité d'aspect des constructions sera recherchée par un choix d'aspect de matériaux en harmonie entre eux. Une attention particulière devra être portée aux fronts urbain et agricole.

- Les toitures seront de couleur grise.

- les façades devront comporter du bardage (aspect bois). Le blanc sera interdit, de même pour les menuiseries.

• **Intégration paysagère :**

- Des plantations sont imposées en bordure du secteur pour créer un filtre végétal par rapport à la zone agricole ou naturelle. Une attention particulière sera portée au traitement des fronts urbain et agricole. Pour cela une distance minimale de 6m devra être maintenue vis à vis de la périphérie de l'OAP, dérogeant en cela à l'article 7 du règlement (distance par rapport aux limites de propriété voisines).

- Les aires de stockage de matériaux devront être dissimulées de la vue des tiers par des écrans végétaux, apparentés à des bosquets et haies constitués d'essences locales.

- Dans le cas où il serait réalisé, l'aménagement du lot Sud devra préserver une frange de la hêtraie-pessière bordant le ruisseau.

Les autres règles applicables à la zone sont celles des zones AUX.