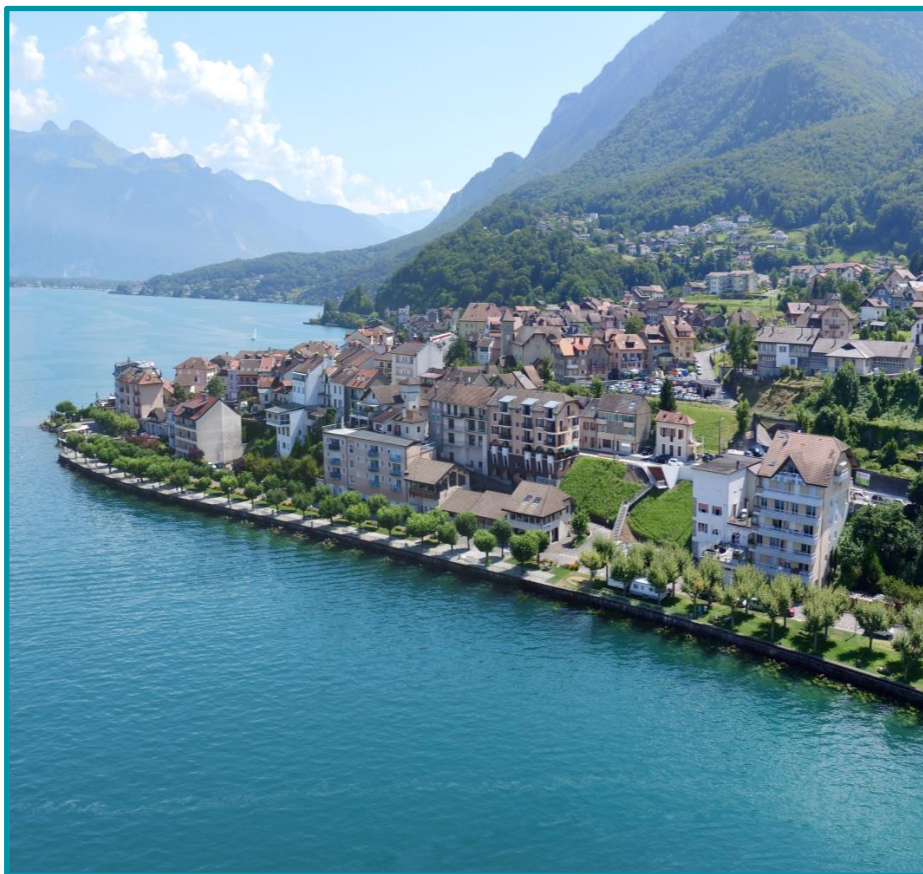


Département de la Haute-Savoie
SAINT-GINGOLPH

Révision du PLU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 06/05/2019,
approuvant le PLU.

Le Maire,
Géraldine PFLIEGER

PIECE N°5

SOMMAIRE

Préambule	3
Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles	4
OAP 1 : Sefford	5
OAP 2 : La Fin	9
OAP 3 : La Planche	15
OAP 4 : Le Bourg historique	18
OAP 5 : Granges du Crêt	20
Orientation d'aménagement patrimoniale	23

Selon les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*comprennent des dispositions (...) portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent :

- "*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*".
- "*porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*".

Sur le fond ...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°2).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour les mentions particulières portées "à titre indicatif").

Sur le contenu ...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU. Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

Sur la forme ...

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

Le PLU distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU):

▪ Des OAP dite "sectorielles" (pièce n°5-1) :

Relatives à des secteurs U urbanisé et un secteur AU à urbaniser, élaborées en tenant compte des objectifs d'évolution démographique et de consommation de l'espace, elles constituent un outil de programmation du développement de l'habitat et des espaces publics.

Identifiés au plan de zonage, ces secteurs font l'objet en outre de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement.

▪ L'OAP dite "patrimoniale" (pièce n°5-2) :

Relative à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
"SECTORIELLES"

PIECE N°5-1

OAP N°1 – SEFFORD

Le site

Situé à proximité du cœur du centre-bourg, à l'aval de la voie ferrée, le site est en balcon sur le lac Léman.

Il s'étend sur 0,9 ha environ, sa topographie est en pente douce orientée Sud/Nord. Il est délimité au Nord par le talus boisé de la voie ferrée, à l'Est, Au Sud et à l'Ouest par une urbanisation de faible densité.

C'est actuellement une prairie parsemée de quelques arbres de moyenne futaie.

Il est desservi à l'Est par une voie existante en branchement sur la rue du 23 juillet 1944, et faisant l'objet de l'Emplacement Réservé n°7 au PLU.



Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des principaux équipements (dont scolaires), arrêts de transport en commun, commerces et services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du bourg de Saint-Gingolph et à la réduction des déplacements.
- Conforter, par comblement, le quartier de Sefford, en proposant :

- un mode d'urbanisation qui optimise l'usage de l'espace,
- permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat intermédiaire et de mixité sociale,
 - ...qui reste compatible en termes de forme urbaine avec l'environnement bâti.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction :
 - en limitant la hauteur des éléments bâtis et végétaux,
 - par une implantation diversifiée des constructions en résonance avec l'environnement bâti,
 - en portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant le maintien du caractère vert du secteur et de la nature en milieu habité.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

Les principes d'aménagement

Accès et desserte :

Un accès unique au tènement foncier de l'opération, à aménager, est autorisé depuis la voie de desserte existante en limite Est du secteur et en branchement sur la voie communale dite "rue du 23 Juillet 1944".

A partir de cet accès, la desserte interne automobile du secteur est à positionner et aménager selon 2 scénarios possibles (voir schémas opposables).

En tout état de cause, cette desserte doit être limitée aux stationnements souterrains et de surface des constructions.

Un maillage piétonnier généreux doit être recherché et aménagé :

- en accompagnement de la (ou des) voie(s) de desserte interne afin permettre de rejoindre celui existant en bordure de la voie communale,

OAP SECTORIELLES

- au sein de l'opération (et hors voirie) afin de donner accès à l'espace vert collectif à positionner et aménager.

En cas de besoin, une desserte PMR/pompier peut-être cumulée avec un mail piéton.

Forme urbaine et adaptation au terrain naturel :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, d'assurer une bonne intégration dans le site, et au regard de leur localisation sur le coteau « habité » du bourg de St Gingolph, les constructions doivent :

- se limiter à l'habitat semi-collectif, groupé ou jumelé, avec un gabarit ne pouvant excéder RDCS ou RDC+1+C, qui doit s'organiser en veillant à l'intimité des espaces de vie extérieurs,
- être implantées de manière dominante dans le sens ou perpendiculairement à la ligne de pente,
- s'organiser de manière à regrouper les accès et limiter les aménagements,
- dans leur implantation, respecter au mieux le terrain naturel.

Architecture :

Afin d'assurer la bonne intégration de l'opération dans le site, il doit être recherché :

- une simplicité dans l'expression des volumes, une durabilité et qualité dans l'emploi des matériaux,
- le bon ensoleillement et l'intimité des pièces de vie,
- une haute qualité environnementale des constructions.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

Afin de préserver une ambiance « verte » au sein de l'opération :

- les espaces collectifs libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés, et contribuer, dans la mesure du possible, à une gestion « douce » des eaux de pluviales,
- les arbres existants figurant au schéma opposable de l'OAP doivent être pris en compte dans l'aménagement, leur état sanitaire vérifié, et le cas échéant remplacés en se référant aux préconisations de l'OA Patrimoniale.

- en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu habité. Les arbres fruitiers sont recommandés et les plantations de haute futaie autres que celles existantes sont à éviter.
- la réalisation d'au moins un espace collectif, à positionner et aménager, est attendue. A dominante végétalisée et réalisé en matériaux perméables, il peut :
 - supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts ou petits cabanons, installations récréatives, en veillant à employer des matériaux naturels,
 - permettre l'installation de jardins partagés,
... et son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre,
- les espaces privatifs des habitations doivent être limités, et leur clôture n'est pas souhaitable. Toutefois, si elle devait être mise en œuvre, elle doit être visuellement perméable et être accompagnée, le cas échéant, de haies vives de faible hauteur en s'appuyant sur les préconisations de l'OA Patrimoniale.

Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et privilégier les surfaces perméables, le stationnement des constructions doit être satisfait en priorité dans leurs volumes.

Les aires de stationnement extérieures, s'il y en a, doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global de l'opération.

L'opération doit comporter :

- soit un composteur collectif, qui le cas échéant, doit être positionné aux abords des jardins collectifs,
- soit un composteur par unité d'habitation ou groupement d'habitations.

Le programme de construction

L'opération doit permettre la réalisation de :

- un habitat de type intermédiaire (semi-collectif, groupé ou jumelé), labellisé "Certification NF Habitat démarche HQE".
- un minimum de 25 logements / hectare,
- une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement écrit du PLU.

Schéma opposable, scénario 1











	Périmètre de l'OAP
	Principe d'accès et de voie de desserte à positionner et à aménager
	Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espaces de desserte et de stationnement à positionner et aménager
	Arbres existants à prendre compte dans l'aménagement
	Plantations nouvelles à positionner
	Secteur possible pour une gestion douce des eaux pluviales



Implantation de principe des constructions non opposable

Schéma opposable, scénario 2



	Périmètre de l'OAP
	Principe d'accès et de voie de desserte à positionner et à aménager
	Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espaces de desserte et de stationnement à positionner et aménager
	Arbres existants à prendre compte dans l'aménagement
	Plantations nouvelles à positionner
	Secteur possible pour une gestion douce des eaux pluviales



Implantation de principe des constructions non opposable

OAP N°2 – LA FIN

Le site

Situé à l'amont du centre-bourg, le site est en balcon sur le lac Léman.

Il s'étend sur 1,2 ha environ, sa topographie est en pente douce orientée Sud/Nord. Il est délimité à l'Est, au Nord et à l'Ouest par une urbanisation de faible densité, alors qu'au Sud il s'ouvre sur un vaste espace agricole.

C'est actuellement une prairie comportant en limite Sud quelques arbres de moyenne futaie.

Il est longé au Nord par une voie existante en branchement sur la RD30.



Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants non loin des principaux équipements (dont scolaires), arrêts de transport en commun, commerces et services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du bourg de Saint-Gingolph et à la réduction des déplacements.
- Conforter, le quartier de la Fin, en proposant :
 - un mode d'urbanisation qui optimise l'usage de l'espace, et qui contribue à une délimitation claire de l'enveloppe urbaine haute du centre-bourg dans le grand paysage,

- permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat intermédiaire et de mixité sociale.

...qui reste compatible avec l'environnement bâti.

- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction :
 - en limitant la hauteur des éléments bâtis et végétaux,
 - par une implantation diversifiée des constructions en résonance avec l'environnement bâti,
 - en portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant le maintien du caractère vert du secteur et de la nature en milieu habité.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

Les principes d'aménagement

Accès et desserte :

Un accès unique au tènement foncier de l'opération, à positionner et aménager est autorisé selon 2 scénarios possibles (voir schémas opposables), l'un depuis la voie aval de desserte existante en limite Nord et en branchement sur la RD30, l'autre, directement sur la RD30 à l'amont l'Est.

Pour le scénario 1, une desserte à positionner et aménager depuis la voie aval, est admise pour desservir la partie amont du tènement foncier de l'opération.

En tout état de cause, cette desserte doit être limitée aux stationnements souterrains et de surface des constructions.

Un maillage piétonnier généreux doit être recherché et aménagé :

- en accompagnement de l'éventuelle voie de desserte interne afin de permettre de rejoindre celui à créer en bordure de la voie communale aval,

- au sein de l'opération (et hors voirie) afin de donner accès à l'espace vert collectif à positionner et aménager,
- en permettant la possibilité d'une liaison piétonne à l'Ouest avec le chemin du Bout de la Fin.

En cas de besoin, une desserte PMR/pompier peut-être cumulée avec un mail piéton

Forme urbaine et adaptation au terrain naturel :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, d'assurer une bonne intégration dans le site, et au regard de leur localisation sur le coteau « habité » du bourg de St Gingolph, les constructions doivent :

- se limiter à l'habitat semi-collectif, groupé ou jumelé, avec un gabarit ne pouvant excéder RDCS ou RDC+1+C, qui doit s'organiser en veillant à l'intimité des espaces de vie extérieurs,
- être implantées de manière dominante dans le sens ou perpendiculairement à la ligne de pente,
- s'organiser de manière à regrouper les accès et limiter les aménagements,
- dans leur implantation, respecter au mieux le terrain naturel.

Architecture :

Afin d'assurer la bonne intégration de l'opération dans le site, il doit être recherché :

- une simplicité dans l'expression des volumes, une durabilité et qualité dans l'emploi des matériaux,
- le bon ensoleillement et l'intimité des pièces de vie,
- une haute qualité environnementale des constructions.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

Afin de préserver une ambiance « verte » au sein de l'opération :

- les espaces collectifs libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés, et contribuer, dans la mesure du possible, à une gestion « douce » des eaux de pluviales,
- les arbres existants figurant au schéma opposable de l'OAP doivent être pris en compte dans l'aménagement, leur état sanitaire vérifié, et

le cas échéant remplacés en se référant aux préconisations de l'OA Patrimoniale.

- en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. Les arbres fruitiers sont recommandés et les plantations de haute futaie autres que celles existantes sont à éviter.
- la réalisation d'au moins un espace collectif, à positionner et aménager, est attendue. A dominante végétalisée et réalisé en matériaux perméables, il peut :
 - supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts ou petits cabanons, installations récréatives, en veillant à employer des matériaux naturels,
 - permettre l'installation de jardins partagés,
 - ... son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre.
- les espaces privatifs des habitations doivent être limités, et leur clôture n'est pas souhaitable. Toutefois, si elle devait être mise en œuvre, elle doit être visuellement perméable et être accompagnée, le cas échéant, de haies vives de faible hauteur en s'appuyant sur les préconisations de l'OA Patrimoniale.

Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et privilégier les surfaces perméables, le stationnement des constructions doit être satisfait en priorité dans leurs volumes.

Les aires de stationnement extérieures, s'il y en a, doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'opération doit comporter :

- soit un composteur collectif, qui le cas échéant, doit être positionné aux abords des jardins collectifs,
- soit un composteur par unité d'habitation ou groupement d'habitations.






Le programme de construction

L'opération doit permettre la réalisation de :

- un habitat de type intermédiaire (semi-collectif, groupé ou jumelé), labellisé "Certification NF Habitat démarche HQE",
- un minimum de 25 logements / hectare,
- une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement écrit du PLU.

Schéma opposable, scénario 1











	Périmètre de l'OAP
	Principe d'accès et de voie de desserte à positionner et à aménager
	Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
	Espace vert collectif à positionner et aménager
	Espaces de desserte et de stationnement à positionner et aménager
	Arbres existants à prendre compte dans l'aménagement
	Plantations nouvelles à positionner
	Secteur possible pour une gestion douce des eaux pluviales



Implantation de principe des constructions non opposable

Schéma opposable, scénario 2



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès et de voie de desserte à positionner et à aménager
-  Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
-  Espace vert collectif à positionner et aménager
-  Espaces de desserte et de stationnement à positionner et aménager
-  Arbres existants à prendre compte dans l'aménagement
-  Plantations nouvelles à positionner
-  Secteur possible pour une gestion douce des eaux pluviales



Implantation de principe des constructions non opposable

OAP N°3 – LA PLANCHE

Le site

Situé à l'amont du centre-bourg, le site est en balcon sur le lac Léman.

Il s'étend sur 0,17 ha environ, sa topographie est en pente douce orientée Sud/Nord. Il est délimité à l'Ouest par l'ancienne usine de salaisons, au Nord par une urbanisation de faible densité, à l'Est par le torrent de la Morge, alors qu'au Sud il s'ouvre sur un espace agricole.

C'est actuellement une petite prairie bordée à l'Est par la ripisylve de la Morge.

Il est desservi au Nord par le Chemin de l'Abreuvoir en branchement sur la RD30.

Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Permettre l'accueil de quelques activités afin de conforter l'économie présente du centre-bourg : artisanat hors artisanat de détail, services, voire exploitation maraîchère, en continuité Est du bâtiment des anciennes salaisons aujourd'hui réhabilité pour les mêmes fonctions.
- Veiller à la bonne insertion paysagère des futures constructions :
 - par une implantation des éléments bâtis qui s'adapte à la légère pente naturelle du terrain,
 - en portant une attention particulière au traitement architectural, ainsi qu'au traitement de leurs espaces extérieurs, permettant le maintien d'un certain caractère vert.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération d'aménagement.

Les principes d'aménagement

Accès, desserte et stationnement :

Un accès unique au tènement foncier de l'opération, à positionner et aménager, est autorisé en limite Nord du secteur depuis le Chemin de l'Abreuvoir.

A partir de cet accès, une voie de desserte est à positionner et aménager en limite Ouest du secteur afin de permettre une desserte rationnelle et à niveau des futures constructions. (voir schéma opposable).

Cette desserte routière doit être accompagnée d'une circulation piétonne.

Une aire collective de stationnement est à positionner en bord de voie afin de mutualiser les besoins en la matière.

Forme urbaine et adaptation au terrain naturel :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, d'assurer une bonne intégration dans le site, et au regard de leur localisation sur le coteau « habité » du bourg de St Gingolph, les constructions doivent :

- être implantées de manière dominante dans le sens ou perpendiculairement à la ligne de pente,
- s'organiser de manière à regrouper les accès et limiter les aménagements,
- dans leur implantation, respecter au mieux le terrain naturel.

Architecture :

Afin d'assurer la bonne intégration de l'opération dans le site, il doit être recherché :

- une simplicité dans l'expression des volumes des constructions,
- l'expression dominante de toitures à pans,
- une durabilité et qualité dans l'emploi des matériaux, en évitant les teintes claires ou vives.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

Afin de préserver une certaine ambiance « verte » au sein de l'opération :

- la frange boisée en limite Est du secteur doit être préservée,
- les espaces libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés, et contribuer, dans la mesure du possible, à une gestion « douce » des eaux pluviales,
- en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu habité.
- la réalisation d'une aire collective de stationnement, à positionner et aménager, est attendue. Elle doit être végétalisée et réalisée en matériaux perméables,
- les aires de stationnement extérieures des constructions, s'il y en a, doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables.

Schéma opposable



Implantation de principe des constructions non opposable

OAP N°4 – LE BOURG HISTORIQUE

Le site

Situé entre le lac Léman et la voie ferrée, le site est délimité à l'Est par le torrent de la Morge. Il représente la majeure partie du cœur historique de centre-bourg.

Il correspond au secteur UHc du PLU au niveau du bourg historique.

Ses principales caractéristiques :

- à l'amont et à l'Est, une urbanisation dense et continue en bordure de la rue Nationale (RD1005) où sont implantés en RDC des constructions les principaux commerces et services de la commune. L'architecture des constructions, bien que diverse dans ses expressions (modénature des façades et des toitures), reflète l'histoire du développement de la commune et les caractéristiques du bâti lacustre lémanique. Elle dégage cependant une relative unité d'ensemble par ses ordonnancements sur rue selon des gabarits moyens de R+2+C à R+3/4+C.
- à l'aval et en bordure du lac Léman, un quai aménagé selon les caractéristiques des lacs alpins (plantations en alignement...) et bordé par une urbanisation souvent « d'opportunité », discontinue et peu structurée, nourrie par quelques opérations récentes en totale rupture typo morphologique avec l'environnement bâti selon des gabarits pouvant atteindre R+5/6+C de par l'important dénivelé topographique entre le quai et la rue Nationale (entre 15 et 20m) .
- à l'Est, la rue de la Morge et la rue du Lac, bordées d'une urbanisation continue de moyenne densité permet de joindre la rue Nationale et le quai.

Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Soutenir et, le cas échéant, œuvrer pour une redynamisation du centre-bourg de St Gingolph, qui de par ses caractéristiques typo morphologiques contraintes s'avère peu attractif pour l'habitat (ensoleillement, état de certains logements, ...) ainsi que pour les commerces et services qui souffrent de difficultés d'accès

(stationnement automobile) et de la faible emprise des espaces publics de déambulation.

Il s'agit d'encourager, soutenir mais aussi encadrer toute initiative :

- en termes de reconquête du potentiel d'habitat par, en priorité, la réhabilitation et la mise aux normes des logements, mais aussi la rénovation possible de certains tenements fonciers bâti,
- en termes d'amélioration du fonctionnement et de redynamisation des commerces et services par :
 - la volonté de maintenir ceux existants, d'en créer de nouveaux, tant à l'entrée Ouest du cœur du cœur historique qu'en RDC des constructions sur quai, afin que conforter l'attractivité de ce pôle commercial et de services de la commune,
 - une politique du stationnement adaptée,
 - la poursuite du développement et de la valorisation de l'armature des espaces publics pour le piéton,
 - la valorisation des pas de porte,
 - mais aussi, et avant tout, le retour des habitants en centre-bourg.

Les principes d'aménagement

Concernant la réhabilitation et la mise aux normes du bâti existant

On se réfèrera aux dispositions de l'OA patrimoniale

Concernant la rénovation de certains fonciers bâtis

On se réfèrera aux dispositions de l'OA patrimoniale mais aussi aux prescriptions du règlement écrit du secteur UHc du PLU.

En outre, les dispositions suivantes doivent être prises en compte :

- **pour les fonciers bâtis situés en bordure de la rue Nationale**, les constructions nouvelles doivent, sauf contraintes techniques :

- privilégier une implantation à l'alignement sur rue,
 - prévoir un recul des RDC afin de créer des espaces de circulation piétonne plus confortables,
 - développer des gabarits en rapport avec ceux des constructions environnantes.
- **pour les fonciers bâtis situés en bordure du quai**, les constructions nouvelles doivent :
- privilégier une implantation à l'alignement sur quai,
 - rechercher une animation des RDC par le commerce et les services, voire l'équipement collectif. Ainsi, les garages débouchant directement sur le quai sont prohibés,
 - éviter les architectures en « paliers », et pour les balcons des logements sur quai, le principe de la « loge » doit être privilégié.
- **pour les fonciers bâtis situés à la fois en bordure du quai et en bordure de la rue Nationale**, outre les dispositions ci-dessus, les constructions nouvelles doivent :
- privilégier une implantation à l'alignement à la fois sur quai et la rue Nationale.
 - Les besoins en stationnement doivent être privilégiés en souterrain et à l'arrière de la construction sur quai en veillant à limiter l'impact visuel de leur accès,
 - Des liaisons piétonnes verticales entre le quai et la rue Nationale doivent être recherchées.
 - en entrée Ouest du centre-bourg historique, et en bordure de la rue Nationale, la continuité du bâti est à éviter et des fenêtres paysagères sur le lac entre constructions doivent être maintenues ou créées.

OAP N°5 – GRANGES DU CRET

Le site

Situé à l'amont du centre-bourg, le site est en balcon sur le lac Léman.

Il s'étend sur 0,15 ha environ, sa topographie est en pente douce orientée Sud/Nord. Il est délimité au Sud par des jardins, à l'Ouest et à l'Est par une urbanisation de faible densité et au Sud par un espace agricole.

Un cordon boisé borde le site en limite Est.

C'est actuellement une prairie de fauche.



Les objectifs d'aménagement poursuivis

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants non loin des principaux équipements (dont scolaires), arrêts de transport en commun, commerces et services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du bourg de Saint-Gingolph et à la réduction des déplacements.

- Conforter le quartier des Granges du Crêt, en proposant un mode d'urbanisation qui :
 - optimise l'usage de l'espace, et qui contribue à une délimitation claire de l'enveloppe urbaine haute du centre-bourg dans le grand paysage,
 - permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat intermédiaire et individuel.
 - ... et qui reste compatible avec l'environnement bâti.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction :
 - en limitant la hauteur des éléments bâtis et végétaux,
 - par une implantation diversifiée des constructions en résonance avec l'environnement bâti,
 - en portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant le maintien du caractère vert du secteur et de la nature en milieu habité.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

Les principes d'aménagement

Accès et desserte :

Un accès unique au tènement foncier de l'opération, à positionner et aménager est autorisé depuis le Chemin de Recaffet.

Cette desserte doit être limitée aux stationnements des constructions.

Un maillage piétonnier doit être recherché et aménagé au sein de l'opération afin de donner accès à l'ensemble des constructions.

Forme urbaine et adaptation au terrain naturel :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace, d'assurer une bonne intégration dans le site, et au regard de leur localisation sur le coteau « habité » du bourg de St Gingolph, les constructions doivent :

- se limiter à l'habitat groupé ou jumelé, et/ou individuel, avec un gabarit ne pouvant excéder RDCS ou RDC+1+C, qui doit s'organiser en veillant à l'intimité des espaces de vie extérieurs,
- être implantées de manière dominante dans le sens ou perpendiculairement à la ligne de pente,
- s'organiser de manière à regrouper les accès et limiter les aménagements,
- dans leur implantation, respecter au mieux le terrain naturel.

Architecture :

Afin d'assurer la bonne intégration de l'opération dans le site, il doit être recherché :

- une simplicité dans l'expression des volumes, une durabilité et qualité dans l'emploi des matériaux,
- le bon ensoleillement et l'intimité des pièces de vie.

Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

Afin de préserver une ambiance « verte » au sein de l'opération :

- les espaces collectifs libres de tout aménagement doivent être maintenus en simples prés, et contribuer, dans la mesure du possible, à une gestion « douce » des eaux de pluviales,
- en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. Les arbres fruitiers sont recommandés et les plantations de haute futaie sont à éviter.
- Le cordon boisé en limite Est du site doit être, dans la mesure du possible, conservé et valorisé.
- les clôtures ne sont pas souhaitables. Toutefois, si elles devaient être mises en œuvre, elle doivent être visuellement perméables et être accompagnées, le cas échéant, de haies vives de faible hauteur en s'appuyant sur les préconisations de l'OA Patrimoniale.

Les aires de stationnement extérieures, s'il y en a, doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur.

L'opération doit comporter :

- soit un composteur collectif,
- soit un composteur par unité d'habitation ou groupement d'habitations.

Le programme de construction

L'opération doit permettre la réalisation de :

- un habitat de type intermédiaire (semi-collectif, groupé ou jumelé) et/ou individuel,
- un minimum de 15 logements / hectare.

Schéma opposable





ORIENTATION D'AMENAGEMENT
"PATRIMONIALE"

PIECE N°5-2

FICHE-ACTION

1

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

Pour les cours d'eau en toute zone ou secteur

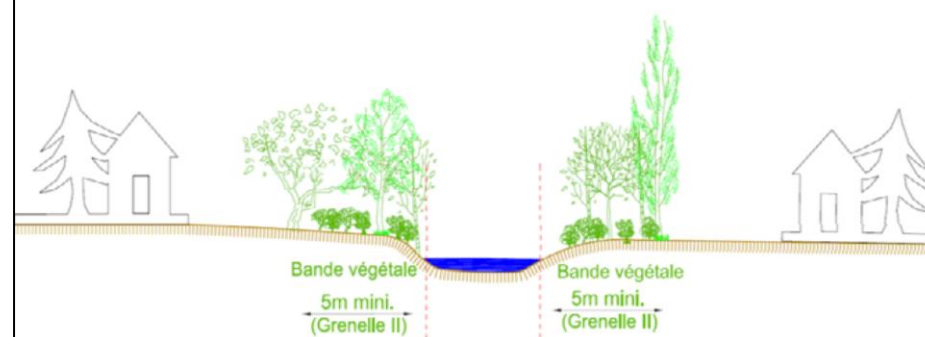
Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

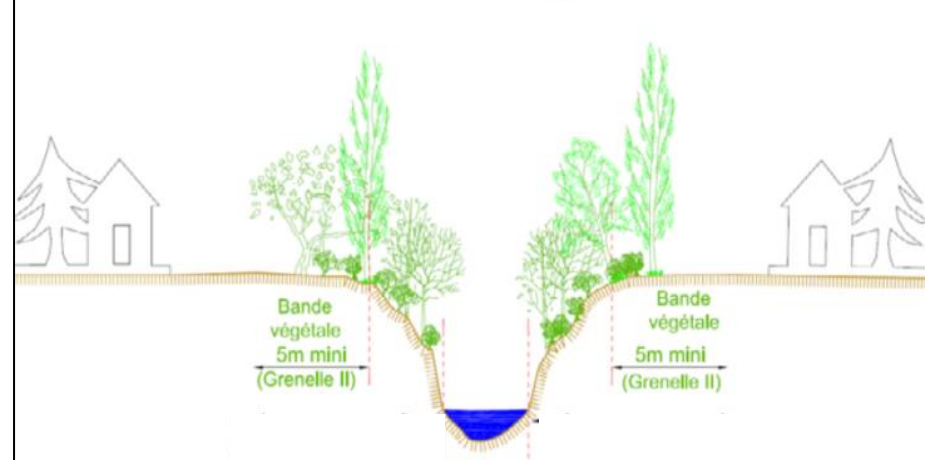
La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation.

L'aménagement de sentiers piétons le long des berges est envisageable, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer).

Cours d'eau au talweg peu marqué



Cours d'eau au talweg très marqué



FICHE-ACTION

1

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

Pour les réservoirs de biodiversité et les espaces relais (en toute zone ou secteur)

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux autorisés doivent :

- prendre en compte la valeur, la sensibilité et la dynamique écologique de ces secteurs,
- garantir leur préservation, leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par des projets éventuels de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), le maintien des perméabilités sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert, vergers, zones humides avec essences locales...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son positionnement en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux.



FICHE-ACTION
2

Protéger et mettre en valeur le grand paysage

Pour les éléments de la trame végétale (en toute zone ou secteur)

Les coupes éventuelles doivent être, dans la mesure du possible, réalisées par petites trouées (type coupes en chapelet) et les coupes rases ou le dessouchage ne sont autorisés que si elles sont suivies d'un repeuplement ou qu'elles sont nécessaires à la prévention des risques naturels ou au fonctionnement des services publics.

Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état, ou les arbres morts, ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées (type arbres à cavité).

Dans tous les cas, l'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus et les espèces replantées doivent être d'essence locale et tenir compte des peuplements environnants.



FICHE-ACTION

3

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords

Pour la prise en compte de la nature en milieu "habité" (en toute zone ou secteur)

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié :

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement écrit du PLU en la matière dans les secteurs concernés,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, de type fossé, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydro-morphes sont nécessaires.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex: laisser des espaces entre le sol et la clôture, prévoir un passage à faune sous les nouvelles infrastructures si cela s'impose...).

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.

Pour les "espaces perméables" exigés dans le règlement écrit :

Est considéré comme étant un "espace perméable" l'ensemble des surfaces :

- au sol, de pleine terre sur une profondeur minimum de 1m et non couvertes. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables...).
- en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées : de terre végétale, sur une profondeur minimum de 30cm ou de substrat, sur une profondeur minimum de 10cm.



FICHE-ACTION
3

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords

Pour la prise en compte de la nature en milieu "habité" (zones U et AU du PLU)

Pour les "espaces verts" exigés dans le règlement écrit :

Est considéré comme étant un "espace vert" :

- les surfaces végétalisées au sol en pleine terre, comme par exemple les espaces de jardins (sol naturel)... Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds (d'au minimum 1m d'épaisseur de terre),
- les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées,
- les espaces de stationnement végétalisés (y compris de type "dalles alvéolées engazonnées"...), les espaces collectifs plantés, les aires de jeux plantées, les dispositifs de rétention des eaux pluviales dès lors qu'ils sont à caractère naturel (types fossés, noues ou dépressions du terrain naturel ou existant ...).

Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :

Sont à proscrire :

- les espaces invasives et les espèces "exotiques",
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées.



FICHE-ACTION

3

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords

Pour l'insertion paysagère des constructions neuves

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.

Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, maintenus en simples prés.

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière.

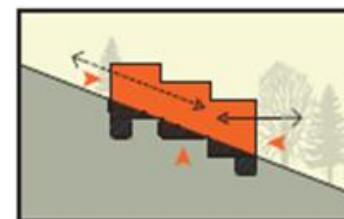
Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Si nécessaire, l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- soit par encastrement dans le terrain.
- soit en accompagnant la pente (étalement).

ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

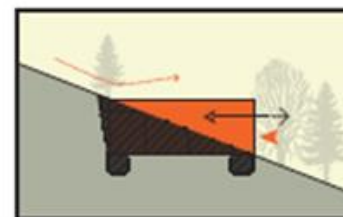


Volume des déblais / remblais



S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



Volume des déblais / remblais



Source : *Habiter en montagne, référentiel d'architecture*, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

FICHE-ACTION

3

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords

Pour l'insertion paysagère des constructions neuves

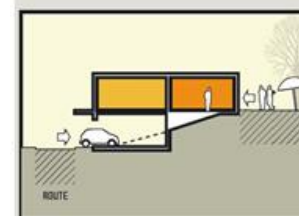
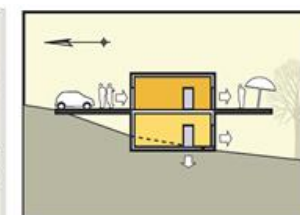
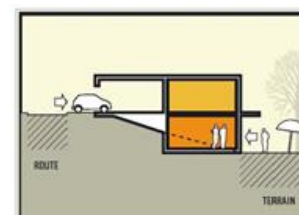
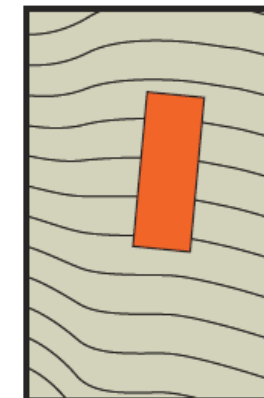
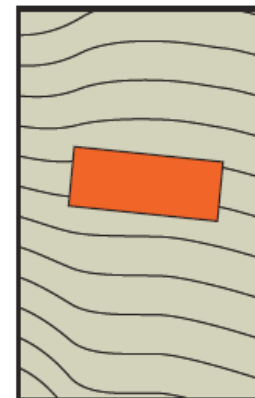
La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important.

Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique...

NOTA : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.

Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce.

NOTA : un chemin court et doux permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

FICHE-ACTION

3

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords

Pour les constructions neuves en interstice ou après démolition de l'existant, ainsi que les aménagements au sein des périmètres d'intérêt patrimonial ou architectural (en toute zone ou secteur)

Dispositions générales

Toute opération doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son caractère traditionnel historique ou rural.

D'une manière générale :

- l'intérêt des lieux doit être préservé : vues rapprochées ou lointaines sur le patrimoine bâti existant, caractère des lieux,...
- la simplicité dans l'expression des volumes et des toitures est à privilégier,
- l'aménagement des abords doit être en rapport avec l'environnement bâti, et la gestion des besoins en stationnement de la construction peut-être un facteur limitatif à ses possibilités de densification.
- dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion dans le site.

Façades

L'aspect minéral doit être dominant sur l'aspect du bois, et l'emploi d'enduits de teintes gris coloré ou pastel doit être privilégié.

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé, et les garde-corps doivent privilégier l'emploi du métal ou du bois.

Toitures

Les toitures doivent privilégier l'emploi de tuile de petite dimension dans les teintes brun-rouge. Toutefois selon l'environnement bâti ou naturel, l'emploi du bac acier de teinte gris moyen ou du zinc patiné sont possibles.

L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, ces dernières peuvent être regroupées en verrières, et selon l'environnement bâti, l'installation de lucarnes est admise.

L'ensemble des éléments ci-dessus doit être positionné de manière ordonnancée et composée sur les pans de la toiture en fonction de la modénature de la façade située à l'aplomb du pan considéré.

L'installation de terrasses tropéziennes peut être admise uniquement au centre bourg, ponctuellement et en faible proportion par rapport à la surface du pan de toiture considéré.

Traitement des abords

Les aménagements extérieurs et les plantations doivent tenir compte de l'historicité ou de la ruralité des lieux, ainsi la simplicité des espaces verts ou aménagés, doit primer.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords

En cas de réhabilitation d'une construction existante en milieu rural et aménagements au sein des périmètres d'intérêt patrimonial ou architectural

Façades

Les bardages de bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Lorsqu'ils existent, ils doivent être peints ou imprégnés dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres.

Les façades en pierre apparente issues d'un dégarnissage des enduits existants sont à éviter.

Les enduits doivent être appliqués, le cas échéant, en "beurrant" les pierres d'angle ou les encadrements existants.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (chaînages d'angles, encadrements de fenêtres ou de portes, jambages, linteaux...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié.

S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et doivent préserver l'équilibre de la composition existante de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

Le remplacement des anciennes portes de granges ou d'accès aux anciens fenils, est possible par des portes vitrées ou des panneaux menuisés peuvent contribuer à l'éclairage intérieur des constructions.

Les volets doivent être à battants, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle et être de préférence réalisés en bois.

La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents peut être admise selon le caractère originel de la construction.

Toitures

Les toitures doivent privilégier l'emploi de tuile de petite dimension dans les teintes brun-rouge. Toutefois selon l'environnement bâti ou naturel, l'emploi du bac acier de teinte gris moyen ou du zinc patiné sont possibles.

L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, ces dernières peuvent être regroupées en verrières, et selon le caractère de la construction, l'installation de lucarnes de type jacobine ou rampante est admise.

L'ensemble des éléments ci-dessus doit être positionné de manière ordonnancée et composée sur les pans de la toiture en fonction de la modénature de la façade située à l'aplomb du pan considéré.

Traitement des abords

Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (jardins, petits parcs...).

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux.

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des espaces privatifs compris entre le pied de façade des constructions et le domaine public en veillant, le cas échéant, au maintien de leur caractère ouvert.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

Les murs et murets existants doivent être dans la mesure du possible conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès.

Les murs ou murets nouveaux doivent être soit en pierre du pays, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise ou s'harmonisant avec la construction existante.

En cas de nécessité, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant (rural ou naturel) quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.



FICHE-ACTION

3

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et les abords**En cas de réhabilitation d'une construction existante au centre-bourg, ainsi que les aménagements au sein des périmètres d'intérêt patrimonial ou architectural****Façades**

L'aspect minéral dominant des façades des constructions principales existantes doit être préservé.

Les bardages de bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Lorsqu'ils existent, ils doivent être repeints dans les teintes d'origine de la construction, ou s'harmonisant avec celles des enduits de façades.

Les façades en pierre apparente issues d'un dégarnissage des enduits existants sont interdites.

Les éléments particuliers d'architecture (chaînages d'angles, encadrements de fenêtres ou de portes, jambages, linteaux...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur.

Le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié.

S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et doivent préserver l'équilibre de la composition existante de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.

Les volets doivent être à battants, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle et être de préférence réalisés en bois.

La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents peut être admise selon le caractère originel de la construction.

Toitures

Les toitures doivent privilégier l'emploi de tuile de petite dimension dans les teintes brun-rouge. Toutefois, selon les caractéristiques de la construction ou de l'environnement bâti, l'emploi du zinc patiné est possible.

L'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, ces dernières peuvent être regroupées en verrières, et selon le caractère de la construction, l'installation de lucarnes est admise.

L'ensemble des éléments ci-dessus doit être positionné de manière ordonnancée et composée sur les pans de la toiture en fonction de la modénature de la façade située à l'aplomb du pan considéré

Traitement des abords

Dans le cas d'aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle et ils doivent être en rapport avec le caractère historique des lieux.

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des espaces privatifs compris entre le pied de façade des constructions et le domaine public en veillant, le cas échéant, au maintien de leur caractère ouvert.

Les espaces dédiés au stationnement extérieur doivent être limités.

Les murs et murets existants doivent être dans la mesure du possible conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès.

Les murs ou murets nouveaux doivent être soit en pierre du pays, soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise ou s'harmonisant avec la construction existante.





En cas de nécessité, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant (rural ou naturel) quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. L'emploi de grilles doit être privilégié.



CARTE DE L'OAP PATRIMONIALE

(voir document joint)

Légende

- OA patrimoniale
-  Bâtiment ou groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural
-  Réservoir de biodiversité et espace relai
-  Trame végétale
-  Cours d'eau

