

ARCHAMPS PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté
par délibération
en date du :

12 février 2019

Projet approuvé
par délibération
en date du :

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES COMMUNS À TOUTES LES OAP



Document provisoire
annexé à la délibération
du 12/02/2019

1.1 - Rappel des objectifs du PADD

Retrouver un rythme de développement plus modeste, pour conserver un esprit village.

Préserver le caractère rural du village, consolider l'activité agricole et protéger la qualité de l'environnement et des paysages.

Renforcer le dynamisme du coeur de village.

Améliorer les mobilités.

Poursuivre la démarche de développement durable engagée par la commune.

Réorienter le développement du secteur de la ville élargie et sa zone d'extension prioritaire (au sens du SCOT) vers une meilleure intégration de la qualité urbaine et environnementale.

Retenir un programme de construction sur l'ensemble de la commune de plus ou moins 250 logements pour les dix prochaines années.

Développer un programme minimum de 75 logements locatifs sociaux.

1.2 - Objectifs en matière d'habitat

	Dénomination	Surface du secteur destinée aux programmes de logements	Densité (logt/ha)	Nombre de logements estimé	Part minimale des logements sociaux	Nbre de logts sociaux
OAP 1	L'Abondance	8 000	68	55	35%	19
OAP 2	les Grandes Vignes	12 500	72	90	35%	32
OAP 3	Services Techniques	2 700	44	12	100%	12
OAP 4	Route d'Arbigny	3 000	60	18	30%	5
OAP 5	Cœur de Village	3 200	25	8	50%	4
OAP 6	Chez Pugin	3 000	40	12	25%	3
OAP 7	la Place	2 600	15	4	25%	1
TOTAL		35 000	57	199	38%	76

Rappel densité minimale SCoT pour le village d'Archamps = 35 logts/ha

Rappel densité minimale SCoT pour la "ville élargie" d'Archamps = 50 logts/ha

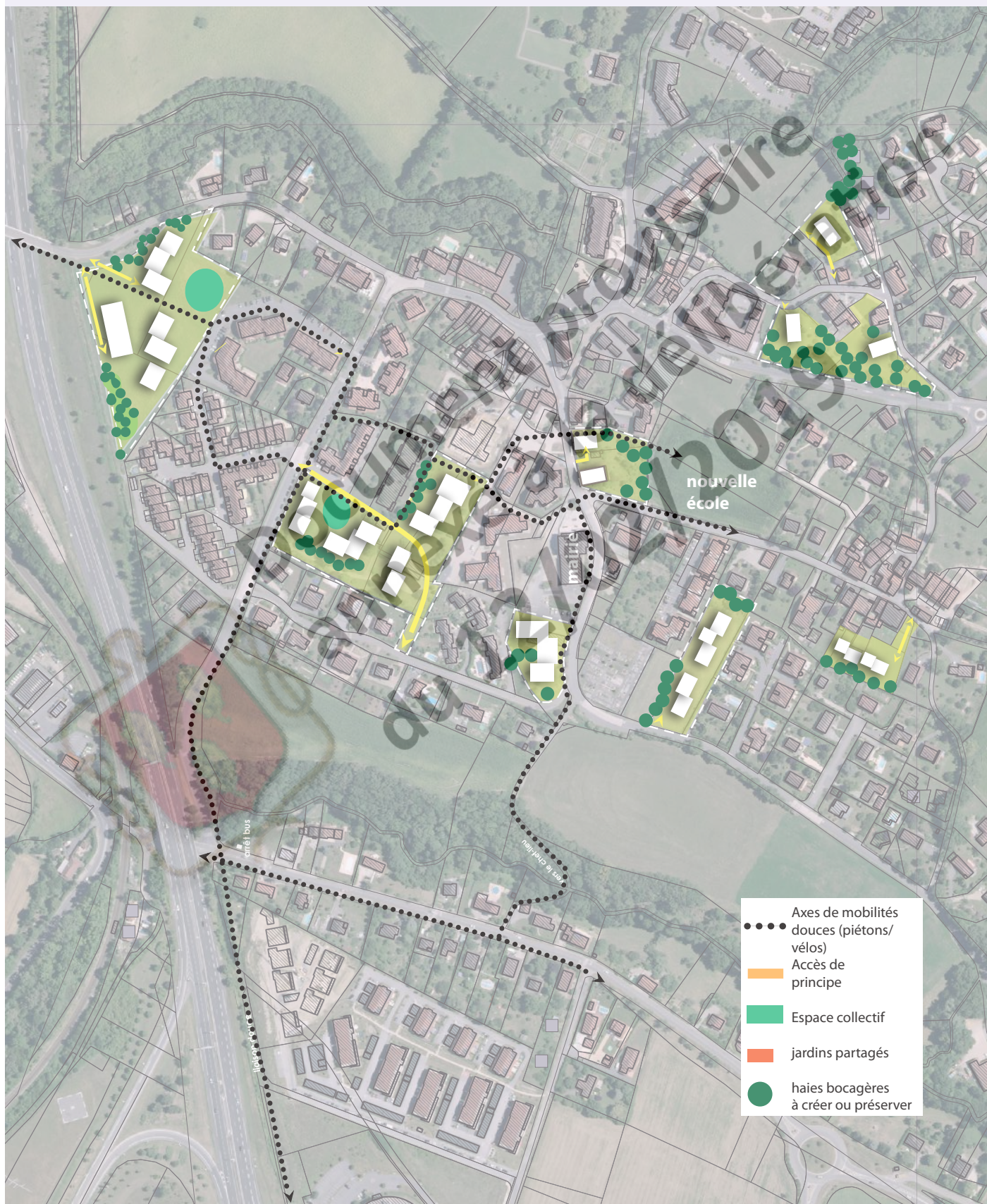


Localisation des secteurs concernés par des OAP - Village



Localisation des secteurs concernés par des OAP - Technopole

1.3 - Schéma de synthèse des secteurs d'habitat



1.4 - Objectif en matière de protection de la biodiversité

■ Réserver une surface de pleine terre correspondant au minimum à 35% de la surface globale de chaque OAP. Cette surface de pleine terre est affectée à des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés.

■ Intégrer dans la conception urbaine et paysagère une trame de «bocage urbain». Ces haies bocagères denses présenteront une largeur minimale de 3 mètres et sont composées d'une palette végétale variée et locale. Ces haies sont accompagnées de noues permettant de récupérer les eaux pluviales. Les emplacements des haies bocagères sont dessinés sur les schémas des OAP.



■ Développer des initiatives d'agriculture urbaine. Il peut s'agir de vergers libres, de jardins partagés, de jardins d'entreprise à la Technopole ...



Exemple d'agriculture urbaine

1.5 - Objectifs en matière d'adaptation aux changements climatiques : lutte contre les phénomènes de surchauffe estivale

■ La présence d'un couvert végétal généreux est le premier facteur de régulation thermique. En effet, le couvert végétal, par le phénomène de la photosynthèse et de l'évapo-transpiration, abaisse naturellement la température de plusieurs degrés.

- Réserver une surface de pleine terre correspondant au minimum à 35% de la surface globale de chaque OAP. Cette surface de pleine terre est affectée à des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés.

Les espaces de pleine terre seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface d'espace vert.

- Les façades des bâtiments et/ou leurs toitures pourront être végétalisées.



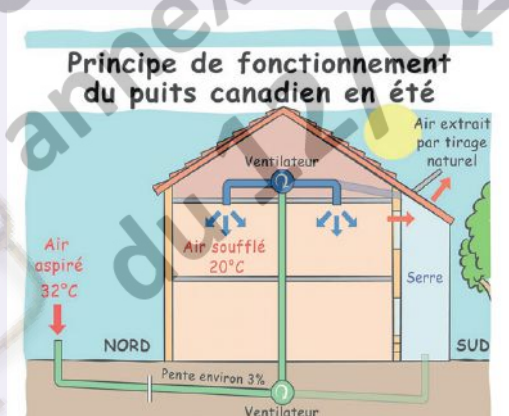
Exemple d'architecture végétale

■ Obligation d'intégrer dans la conception des futurs bâtiments un système de rafraîchissement naturel.

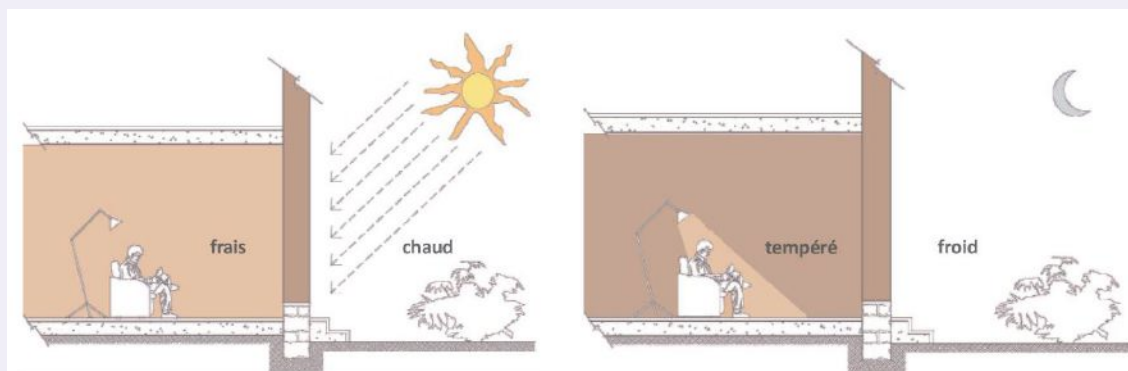
Les systèmes de climatisation sont à proscrire car ils participent à l'augmentation de la température extérieure et sont une source de consommation énergétique importante.

Exemples de systèmes constructifs permettant un bon confort d'été et un rafraîchissement naturel :

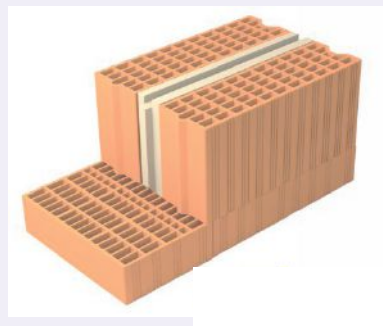
- Le puits canadien.



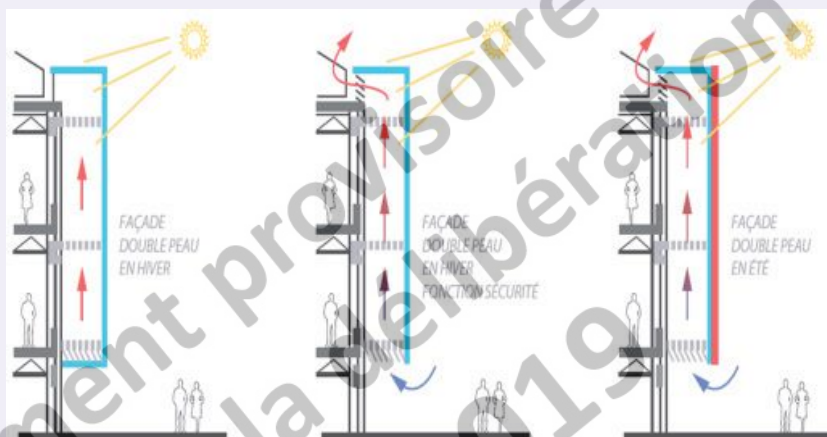
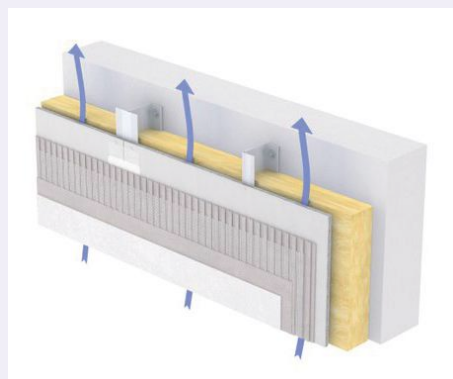
- Le mur à inertie.



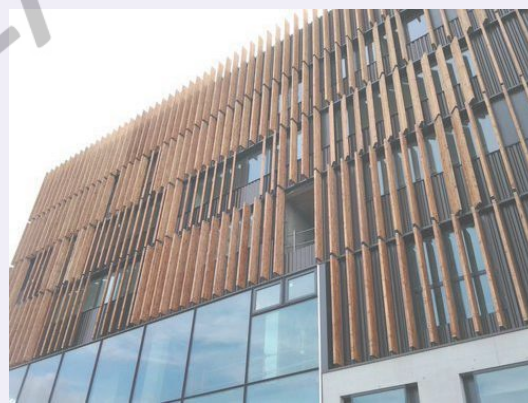
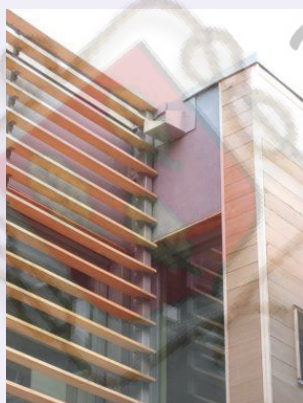
Exemple de système constructif de mur à inertie.



- Les façades ventilées et façades «double peaux» ventilées.



- La protection solaire des façades : les brises-soleil.



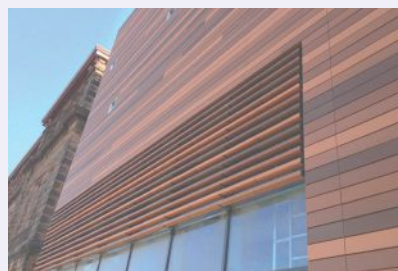
- Les appartements traversants.

1.6 - Objectifs en matière de transition énergétique

- Les besoins énergétiques des constructions seront couverts à 100% par des énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse, biogaz ...
- Une place de stationnement par logement devra être pré-équipée pour un système de recharge des véhicules électriques.

1.7 - Objectifs en matière de maîtrise du bilan carbone dans la construction

- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan carbone et l'empreinte environnementale sont réduits : le bois, la terre cuite ...



exemples architecture en terre cuite



exemples d'architecture en bois

1.8 - Objectifs en matière de protection de la ressource en eau potable

- Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe, le coefficient de non imperméabilisation des sols sera supérieur ou égal à 50% .
- Obligation de récupération des eaux de toiture avec système de stockage pour :
 - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
 - L'alimentation des chasses d'eau.

1.9 - Objectifs en matière de qualité de vie dans l'habitat collectif

- Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 4 m² minimum .
- Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.
- Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes. Mode de calcul de la surface du local : 2 m² par logement.
- Chaque immeuble de plus de 6 logements intégrera un local communautaire de 40 m² minimum.

1.10 - Objectifs en matière de réduction des déchets

- Un site de compostage collectif sera intégré à chaque périmètre d'OAP.
- La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est soumise à avis de l'autorité compétente.

2. OBJECTIFS DÉTAILLÉS PAR SECTEUR



Document provisoire
annexé à la délibération
du 12/02/2019

OAP n°1 - secteur «L'ABONDANCE»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

L'opération prévoit un programme mixte intégrant la création du Centre Technique Municipal et des logements.

Le CTM sera adossé à l'autoroute afin de jouer le rôle de «mur antibruit» pour les constructions à usage de logement.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de l'Abondance est situé en limite nord du chef-lieu, entre les constructions existantes et l'autoroute.

Le projet devra assurer la continuité des mobilités douces vers le centre du village et vers Collonges et la Croix-de-Rozon (lignes 44 et 62 des TPG).

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par sa topographie plate. Il n'est visible en vision lointaine que depuis Landecy (Suisse). En vision proche le site est perceptible depuis la route de la Bossenaz et depuis les secteurs périphériques (route du Léman, allée de Vertillet ...)



Vue depuis Landecy



Vue in situ en direction du nord. L'autoroute située en contre bas n'est pas visible du site

OAP n°1 - secteur «L'ABONDANCE»

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de quelques maisons individuelles mais surtout de maisons groupées et de petits collectifs, implantés en ordre relativement continu. La hauteur maximale moyenne est de R+2+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels. Toutefois, elle est concernée par les nuisances sonores de l'autoroute.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat sur une superficie d'environ 0.8 ha + équipement public (CTM) sur une superficie d'environ 0.5 ha.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 55 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux.

Objectif de densité d'environ 68 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la route de la Bossenaz, par un carrefour à aménager.

Pour limiter l'artificialisation des sols et réduire la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement ponctuels.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison avec le centre du village et Collonges.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (ou attique).

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

La totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments.

Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le long de l'autoroute, dans le secteur non occupé par le CTM, on créera une butte couverte par une haie bocagère qui aura pour objectif de protéger le site du bruit de l'autoroute. Une autre haie bocagère sera créée le long de la route de la Bossenaz.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Un espace vert commun sera implanté en limite du quartier de Valbois. Il comportera une aire de jeux.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n°1 - secteur «L'ABONDANCE»



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°2 - secteur «LES GRANDES VIGNES»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le secteur des Grandes Vignes constitue la dernière grande «dent creuse» au coeur du village. L'enjeu est de combiner qualité d'un habitat dense de centre-bourg et qualité paysagère. Dans cet objectif, la place de la voiture en surface sera restreinte afin de conserver un maximum d'espaces verts

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur des Grandes Vignes est localisé à proximité des transports publics de la CCG (arrêt à 300 mètres au Pont de Combe) : Ligne M entre Beaumont (F) et la Croix-de-Rozon (CH).

L'aménagement du secteur devra prévoir une perméabilité piétonne permettant d'assurer la liaison entre le coeur du village et les secteurs nord.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par sa topographie douce. Il n'est visible qu'en vision proche depuis la route du Léman. Une ligne bâti s'inscrira parallèlement à la route du Léman pour prolonger les continuités bâties limitrophes, à l'est du site.



Vue de la partie nord du site depuis la route du Léman

Relation du site avec son environnement proche

A l'exception des constructions individuelles implantées le long du chemin des grandes Vignes, le site se trouve au coeur d'un tissu urbain dense de coeur de village. On trouve dans l'environnement proche des maisons groupées et des petits collectifs, implantés en ordre relativement continu. La hauteur maximale moyenne est de R+2+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

OAP n°2 - secteur «LES GRANDES VIGNES»

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 90 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux.
Objectif de densité d'environ 72 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la route du Léman et depuis le chemin des Grandes Vignes.

Un chemin piéton ouvert au public assurera la liaison entre la route du Léman et le coeur du village.

Pour limiter l'artificialisation des sols et limiter la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement ponctuels.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (ou attique).

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

La totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments.

Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le site présente quelques beaux arbres, notamment le long du chemin qui monte à la maison. Le projet veillera à conserver un maximum d'arbres existants. La végétation existante le long du chemin pendra la vocation de haie bocagère et sera renforcée. Une deuxième haie bocagère sera créée en limite nord (le long de l'immeuble «Kaufmann et Broad») dans le secteur sud de l'OAP.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Un espace vert commun comportant une aire de jeux et éventuellement des jardins partagés sera implanté au coeur de l'opération.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°2 - secteur «LES GRANDES VIGNES»



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°3 - secteur «SERVICES TECHNIQUES»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Un programme de renouvellement urbain est prévu après la délocalisation du Centre Technique Municipal sur le secteur de « l'Abondance ».

Les bâtiments actuels seront démolis pour faire place à une opération de logements. Le boulodrome couvert existant devra soit être reconstruit dans la future opération, soit délocalisé dans un autre site de la commune.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur des Services Techniques est localisé à proximité des transports publics de la CCG (arrêt à 500 mètres au Pont de Combe) : Ligne M entre Beaumont (F) et la Croix-de-Rozon (CH).

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site s'inscrit au cœur du village, en limite avec la mairie. Il n'est visible qu'en vision proche depuis la route d'Arbigny. Étant donné la qualité de l'emplacement, l'enjeu est ici de construire un îlot dense.



Vue de la partie nord du site depuis la route du Léman

Relation du site avec son environnement proche

A l'exception des constructions individuelles implantées le long du chemin des Grandes Vignes, le site se trouve au cœur d'un tissu urbain dense de cœur de village. On trouve dans l'environnement proche des maisons groupées et des petits collectifs implantés en ordre relativement continu. La hauteur maximale moyenne est de R+2+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

OAP n°3 - secteur «SERVICES TECHNIQUES»

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 12 logements dont 100 % de logements locatifs sociaux, en priorité à destination des seniors.
Objectif de densité d'environ 44 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

La desserte de l'îlot est possible soit depuis le parking de la mairie soit depuis le chemin des Grandes Vignes.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (ou attique).

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

La totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments.

Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Sans objet.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°3 - secteur «SERVICES TECHNIQUES»



Plan de composition indicatif : schéma de principe



OAP n°4 - secteur «ROUTE D'ARBIGNY»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le secteur occupe une dent creuse périphérique, en limite de la ceinture verte du village. L'enjeu est de déterminer une densité urbaine compatible avec l'environnement bâti

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la route d'Arbigny est localisé à proximité des transports publics de la CCG (arrêt à 500 mètres au Pont de Combe) : Ligne M entre Beaumont (F) et la Croix-de-Rozon (CH).

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site n'est visible qu'en vision proche depuis la route d'Arbigny. L'insertion du projet dans le paysage devra assurer la transition entre la ceinture verte située de l'autre côté de la route et le village. Pour cette raison, on demandera que la hauteur du bâtiment qui sera au bord de la route soit plus basse que la hauteur des bâtiments qui seront en fond de parcelle.



Vue sur le site depuis la route d'Arbigny

Relation du site avec son environnement proche

A l'exception de la copropriété située au nord de la parcelle, l'environnement urbain est composé de maisons individuelles plus ou moins denses. La hauteur varie entre R+C et R+1+C pour l'individuel et R+2+C pour le collectif.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

OAP n°4 - secteur «ROUTE D'ARBIGNY»

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 18 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux.
Objectif de densité d'environ 60 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

La desserte de l'opération sera assurée depuis la route d'Arbigny.

Pour limiter l'artificialisation des sols et limiter la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement ponctuels.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (ou attique) pour le bâtiment proche de la route et R+2+C (ou attique) pour les bâtiments en fond de parcelle.

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

La totalité des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments.

Seules les places de stationnement pour les visiteurs sont autorisées en surface : 1 place pour 5 logements.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le projet intégrera deux haies bocagères : l'une en limite nord d'opération (vers le cimetière), l'autre en limite est d'opération.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°4 - secteur «ROUTE D'ARBIGNY»



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°5 - secteur «COEUR DE VILLAGE»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le secteur est composé de deux maisons vacantes. L'une, privée, bénéficie d'une forte valeur patrimoniale et l'autre, publique, présente une opportunité pour installer un commerce ou un service de proximité.

L'objectif est d'assurer une opération de renouvellement urbain respectueuse du caractère qualitatif du centre-village. La maison patrimoniale sera conservée et réhabilitée. La construction communale, dite «maison Taponnien», sera détruite et reconstruite.

Objectifs en matière de déplacement

Deux liaisons douces seront créées : l'une en bordure ouest d'OAP (côté pharmacie), l'autre traversera la parcelle communale, en bordure est d'OAP.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Opération de renouvellement urbain.



Vue sur la maison communale au premier plan et la maison privée à l'arrière

Relation du site avec son environnement proche

Environnement urbain de centre de village. Proximité immédiate des équipements publics actuels ou futurs (nouvelle école), de la pharmacie ...

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat - Commerces et services de proximité.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 8 logements (+ ou - 4 logements dans chaque bâtiment) dont 50 % de logements locatifs sociaux (sur la parcelle communale).

Objectif de densité d'environ 25 logements/ha.

OAP n°5 - secteur «COEUR DE VILLAGE»

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Pour respecter le caractère patrimonial de la maison privée (dite «maison Jacques»), la réhabilitation devra être entreprise dans le volume existant. Toutefois, sur justification technique argumentée, on pourra éventuellement admettre une extension limitée à 15% de l'emprise au sol actuelle qui s'inscrive dans la logique architecturale du bâtiment et de sa destination future.

La desserte des deux constructions se fera par un accès unique depuis la route de la Mairie .

La totalité des parkings devra être réalisée sous les bâtiments. La réalisation de parkings sous le bâtiment conservé et réhabilité étant impossible, les places de parkings liés à la réhabilitation de ce bâtiment seront réalisés sous le bâtiment à reconstruire sur la parcelle communale

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le fond (vers le sud) des parcelles conservera le caractère de jardin / verger.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°6 - secteur «CHEZ PUGIN»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le secteur occupe un vaste espace très qualitatif, tant du point de vue paysager que bâti. L'enjeu de la réflexion porte d'une part sur la protection des espaces paysagers remarquables et d'autre part sur l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans un environnement bâti patrimonial. Il s'agit de remplir trois dents creuses précisément localisées.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur est déjà trop loin pour permettre d'accéder à pied aux transports collectifs en bas de la commune. Des trottoirs aménagés le long de la route de Blécheins assurent la liaison avec le centre du village. Il n'y a pas d'aménagement piéton route de chez Pugin.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est très sensible puisque situé en entrée de village avec de belles perspectives sur le village, l'église et le grand paysage. Une large bande paysagère sera préservée à l'amont de la route de Blécheins (à l'est). Cet espace est constitué pour partie de vergers.



Vue du secteur depuis la route de Blécheins et la route de chez Pugin

Relation du site avec son environnement proche

L'environnement urbain est composé de maisons individuelles peu denses. La hauteur varie entre R +C et R+1+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

OAP n°6 - secteur «CHEZ PUGIN»

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 12 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux.
Objectif de densité d'environ 40 logements/ha.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

La desserte de l'opération sera assurée depuis la route de Blécheins ou la route de Pugin.

Pour garantir l'homogénéité architecturale du hameau, le PLU impose des règles de proportion pour le volume des constructions nouvelles

Caractéristiques volumétriques du gabarit de référence :

- longueur du mur de façade = 20m
- longueur du mur pignon = 10m
- hauteur à l'égout de toiture = 10m

Gabarit de référence :

parcelle 88 à l'angle de la route de Blécheins et du chemin de Creusaz.

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

- dimensions et proportions de la façade pignon à respecter :
largeur = 10m
hauteur = 10m

Dans le même rapport de proportion de la façade pignon (1 pour 1), une tolérance de + ou moins 15 % est acceptée pour permettre l'adaption du projet.

- traitement des façades : découpage vertical avec création d'un rythme vertical alternant des parties à dominante maçonnées (peu d'ouvertures) et des parties bénéficiant d'un traitement différencié (bois, vitres ...).



Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Une large surface, le long de la route de Blécheins, conservera une vocation d'espace paysager protégé.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.

OAP n°6 - secteur «CHEZ PUGIN»



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°7 - secteur «LA PLACE»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Le secteur occupe une dent creuse au cœur du hameau de la Place. L'enjeu est de limiter la densité urbaine en raison de conditions d'accès difficiles.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur est déjà trop loin pour permettre d'accéder à pied aux transports collectifs en bas de la commune. Des trottoirs aménagés le long de la route de la Place assurent la liaison avec le centre du village.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site de petite taille est niché au cœur d'un espace urbain dense. Il n'y a pas d'enjeu paysager spécifique.



Vue sur le site

Relation du site avec son environnement proche

L'environnement urbain est composé de maisons individuelles plus ou moins denses. La hauteur varie entre R +C et R+1+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms.

3. LE PROJET

Vocation du site :

Habitat.

Composition de la palette d'offre en habitat :

De l'ordre de 4 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux.
Objectif de densité d'environ 15 logements/ha.

OAP n°7 - secteur «LA PLACE»

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Pour respecter le caractère du hameau, les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximum de R+1+C (ou attique).

La desserte se fera par un accès unique depuis la route de la Place . Pour limiter l'artificialisation des sols et limiter la vitesse, on mettra en oeuvre des voies internes étroites (largeur de chaussée de 3 mètres maximum) avec création de créneaux de croisement ponctuels.

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Une haie bocagère sera créée sur la limite ouest du secteur

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet.



Plan de composition indicatif : schéma de principe

OAP n°8 et 9 - secteur «TECHNOPOLE»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

L'extension de la Technopole est programmée en plusieurs phases. La partie nord, au lieu-dit le Chozal, démarrera en première phase (OAP8).

Le parti d'aménagement repose sur la création d'une vaste trame verte. En contrepartie, les îlots à urbaniser devront présenter une certaine densité.

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est visuellement très sensible puisqu'il est situé sur «l'axe-vitrine» principal de la commune (la RD18). Le projet devra être très qualitatif pour donner une image positive de l'entrée de ville.



Vues du secteur depuis la route d'Annecy

Relation du site avec son environnement proche

L'extension nord se trouve bordée de tissus urbains de natures assez différentes.

L'extension sud se situe sur un site totalement vierge, aujourd'hui utilisé pour l'agriculture.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels. Elle est concernée par les nuisances sonores de la RD 18.

Proximité des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et Télécoms sous les RD 18 et RD 18b.

3. LE PROJET

Vocation du site :

Activités tertiaires et de services - Activités de recherche et d'enseignement - Équipements de santé - Hébergements spécialisés (logements étudiants ...) - Commerces de proximité (sous condition de surface et d'objet).

OAP n°8 et 9 - secteur «TECHNOPOLE»

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Dans la traversée de la Technopole, la RD18b sera requalifiée en boulevard urbain.

Le projet proscrit la multiplication des accès directs sur l'avenue Marie Curie (RD18b).

Les accès aux îlots constructibles de l'extension nord se feront par la rue Antoine Redier et la route du Chozal.

La desserte de l'extension sud se fera par deux accès à créer : l'un en face de la rue Antoine Rédier, l'autre dans le coude de la RD18b (au niveau des tennis couverts).

Le carrefour constitué par l'avenue Curie, la rue Rédier et la future bretelle de desserte de l'extension sud sera aménagé avec des «tours à gauche».

Pour limiter l'artificialisation des sols et limiter la vitesse, on mettra en œuvre des voies internes aux îlots étroites.

Les constructions seront implantées avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD18 et 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 18b afin de s'éloigner des nuisances sonores et pour permettre la réalisation d'une bande paysagère (sans parkings) entre le front bâti et les routes départementales.

Pour chaque îlot constructible (hors surfaces dédiées à la trame verte structurante localisée sur le plan de composition indicatif), dans l'objectif d'assurer une densité suffisante à l'opération, il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol minimum de 40 %.
- Une hauteur minimale de R+3 et une hauteur maximale de R+5.

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur présente une façade le long de l'axe des transports publics de la CCG (Ligne M entre Beaumont et la Croix-de-Rozon). L'arrêt au Pont de Combe étant trop loin on créera un arrêt au niveau du carrefour giratoire entre la route d'Annecy et l'avenue Marie Curie.

Pour irriguer le secteur par les mobilités douces, un réseau de cheminements piétons sera créé pour permettre une perméabilité entre les différents espaces de la Technopole.

Objectif en matière de stationnement : réduire la place et l'impact visuel de la voiture

Au moins la moitié des places de parkings de l'opération sera localisée sous les bâtiments (en RDC ou en souterrain).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le plan d'aménagement devra respecter le principe de la trame verte définie sur le plan de composition indicatif.

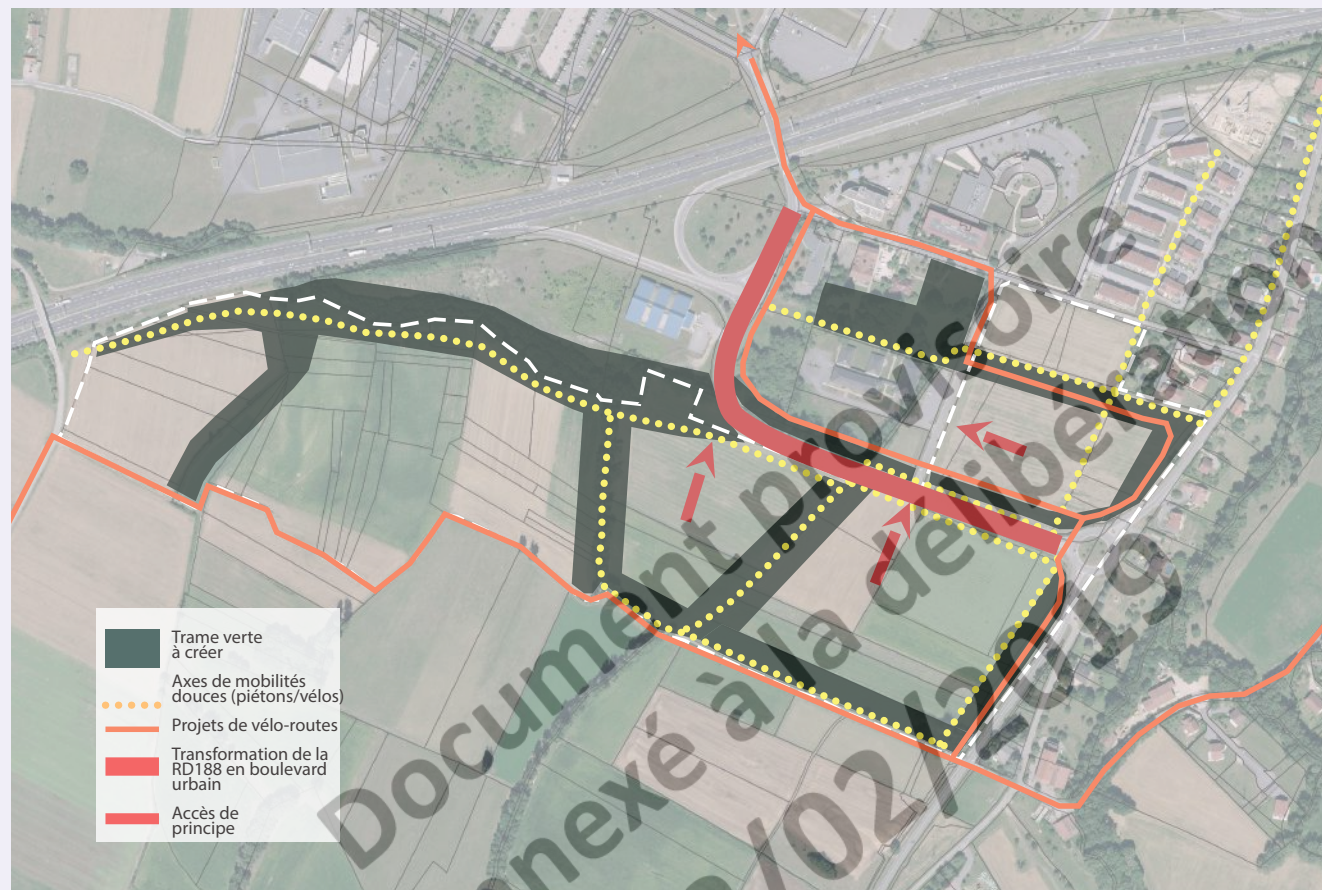
Éléments garantissant un espace public convivial :

L'opération devra prévoir des espaces collectifs de rencontre, avec éventuellement des jardins partagés, au cœur de chaque îlot urbain.

OAP n°8 et 9 - secteur «TECHNOPOLE»

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque phase.



Plan de composition indicatif : schéma de principe