



# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

**GRAND  
LAC**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU LAC DU BOURGET

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND-LAC**  
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLUi approuvé le 09 octobre 2019

**Modifié le 24 janvier 2023**  
*Modification simplifiée n°1*

**Révisé le 24 janvier 2023**  
*Révision allégée n°1*

**Modifié le 23 mai 2023**  
*Modification n°1*

PIECE DU PLUi

# 3.1

**Cittànova**

25, Bd des Martyrs nantais de la Résistance - 44200 NANTES - [www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	7
Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	8
Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....	9
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	11
Présentation générale des familles d'OAP.....	13
Contenu et lecture du dossier.....	14
LES REGLES ASSOCIEES AUX DIFFERENTES CATEGORIES D'OAP .....	19
A. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>Nouveaux quartiers</i> .....	21
B. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>Quartiers greffés</i> .....	25
C. OAP A VOCATION D'HABITAT / « <i>Couture</i> ».....	29
D. OAP A VOCATION D'HABITAT / <i>Polarité secondaire</i> .....	33
E. OAP THEMATIQUE.....	37
PARTIE A. AIX LES BAINS.....	43
A.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	45
A.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	45
A.1.2 OAP / Quartier greffé.....	57
A.1.3 OAP / «Couture».....	69
A.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	103
PARTIE B. BOURDEAU.....	107
B.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	109
B.1.1 OAP / Nouveaux quartiers.....	109
B.1.2 OAP / Quartier greffé.....	113
B.1.3 OAP / «Couture».....	117

<b>PARTIE C. BOURGET DU LAC.....</b>	<b>129</b>
C.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	131
<b>C.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	131
<b>C.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	143
<b>C.1.3</b> OAP / Couture.....	165
<b>C.1.3</b> OAP / Polarité secondaire.....	169
<b>PARTIE D. BRISON ST INNOCENT.....</b>	<b>175</b>
D.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	177
<b>D.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	177
<b>D.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	181
<b>D.1.3</b> OAP / «Couture».....	185
<b>PARTIE E. DRUMETTAZ.....</b>	<b>193</b>
E.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	195
<b>E.1.1</b> OAP / Quartier greffé.....	195
<b>E.1.2</b> OAP / «Couture».....	201
<b>E.1.3</b> OAP / Polarité secondaire.....	215
E.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	227
E.3. OAP THEMATIQUE .....	233
<b>PARTIE F. GRESY SUR AIX.....</b>	<b>237</b>
F.1. OAP THEMATIQUE .....	238
F.2. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	241
<b>F.2.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	241
<b>F.2.2</b> OAP / Quartier greffé.....	245
<b>F.2.3</b> OAP / «Couture».....	263
<b>F.2.4</b> OAP / «Réhabilitation».....	287
F.3. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	291
<b>PARTIE G. LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT.....</b>	<b>297</b>
G.1. OAP A VOCATION D’HABITAT .....	299
<b>G.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	299

## PARTIE H. LE MONTCEL.....305

H.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....307

**H.1.1** OAP / Polarité secondaire.....307

H.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....311

## PARTIE I. MERY.....315

I.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....317

**I.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....317

**I.1.2** OAP / Quartier greffé.....321

**I.1.3** OAP / «Couture».....325

**I.1.4** OAP / Polarité secondaire.....331

## PARTIE J. MOUXY.....335

J.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....337

**J.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....337

**J.1.2** OAP / Quartier greffé.....343

J.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....351

## PARTIE K. ONTEX.....355

K.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....357

**K.1.1** OAP / Quartier greffé.....357

## PARTIE L. PUGNY CHATENOD.....365

L.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....367

**L.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....367

**L.1.2** OAP / Quartier greffé.....371

**L.1.3** OAP / «Couture».....383

L.2. OAP THEMATIQUE .....387

## PARTIE M. SAINT-OFFENGE.....397

M.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....399

**M.1.1** OAP / Nouveaux quartiers.....399

**M.1.2** OAP / Quartier greffé.....403

**M.1.3** OAP / «Couture».....407

M.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	413
M.3. OAP THEMATIQUE .....	417
<b>PARTIE N. TRESSERVE.....</b>	<b>423</b>
N.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	425
<b>N.1.1</b> OAP / «Couture».....	425
<b>PARTIE O. TREVIGNIN.....</b>	<b>429</b>
O.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	431
<b>O.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	431
<b>O.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	437
<b>PARTIE P. VIVIERS DU LAC.....</b>	<b>445</b>
P.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	447
<b>P.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	447
<b>P.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	453
<b>P.1.3</b> OAP / «Couture».....	459
P.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	471
<b>PARTIER. VOGLANS.....</b>	<b>475</b>
R.1. OAP A VOCATION D'HABITAT .....	477
<b>R.1.1</b> OAP / Nouveaux quartiers.....	477
<b>R.1.2</b> OAP / Quartier greffé.....	483
<b>R.1.3</b> OAP / «Couture».....	495
R.2. OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT .....	501
<b>ANNEXES.....</b>	<b>507</b>
ANNEXE 1. VOGLANS : OAP R5BIS / LES GRANDES COTES.....	509
ANNEXE 2. GRESY : OAP F1 / LASARRAZ.....	514
ANNEXE 3. AIX LES BAINS : OAP A25 / QUARTIER MARIOZ.....	530
ANNEXE 4. AIX LES BAINS / QUARTIER LEPIC-LIBERTE.....	544
ANNEXE 5. DRUMETTAZ : OAP E4BIS / HAMEAU DE CLARAFOND.....	594



# PREAMBULE

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : *« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : *« 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 ;*

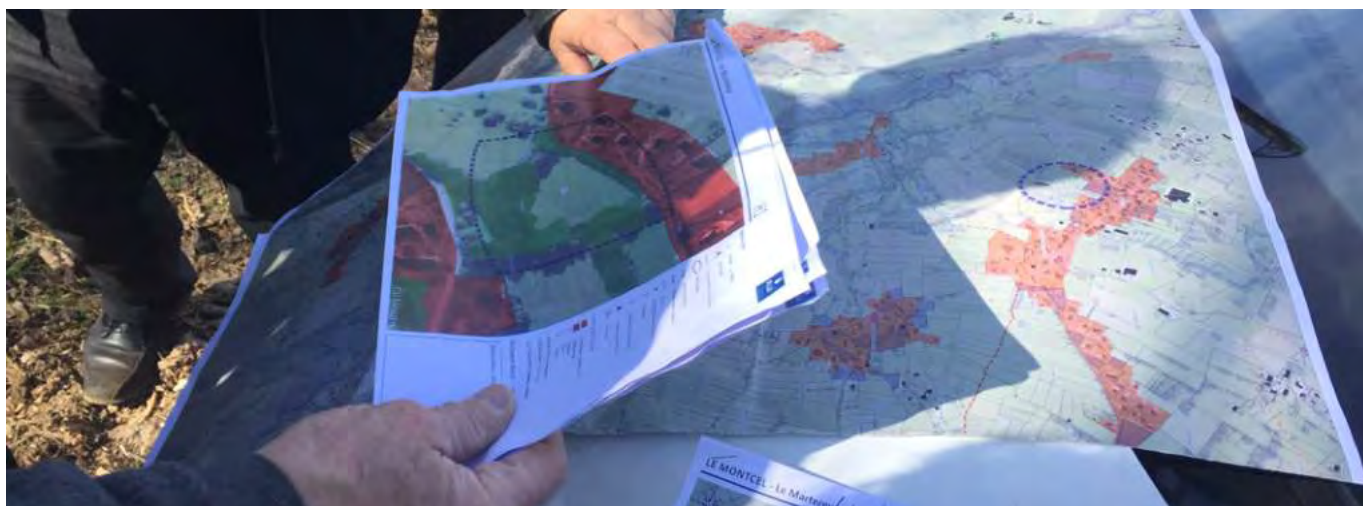
*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*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.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*





# UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

## Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de «construction», des secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des «possibles». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ses secteurs de projet au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers... La seconde étape a quant à elle permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place d'une session de travail par commune que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. La présence des Personnes Publiques associées, telles que la DDT, Métropole Savoie et le PNR du Massif des Bauges a permis de co-construire le projet lors de cette phase et ainsi d'apporter une vision d'ensemble à tous les des secteurs de projet.

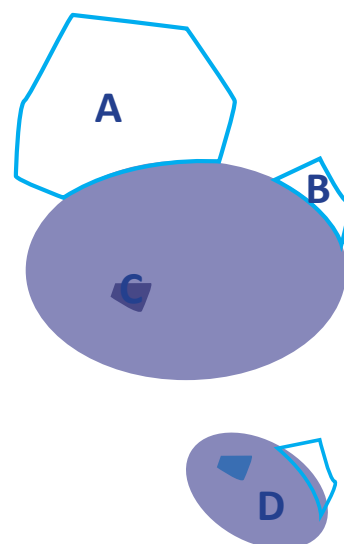
Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents.





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



- Typologie des OAP secteurs HABITAT -

# PRESENTATION GENERALE DES FAMILLES D'OAP

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

2 grandes familles d'OAP ont pu voir le jour :

- » *les OAP secteurs ;*
- » *les OAP thématiques.*

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone, les OAP thématiques quant à elles répondent à un enjeu spécifique de projet quel qu'en soit le lieu.

Ainsi, un type d'OAP thématique est proposé afin de répondre aux enjeux de réhabilitation des corps de ferme et cinq catégories d'OAP secteur ont été définies. Chacune de ces catégories correspond à un type de projet et par extension à des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie.

## 1/ OAP SECTEUR :

### A - OAP Nouveaux Quartiers :

- » Elle concerne les secteurs de projet conséquent au regard de la structure urbaine qui l'accueille. La plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.

### B - OAP Quartiers greffés :

- » Elle concerne les secteurs de projet qui viennent dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui vient compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

### C - OAP « Couture »

- » Elle concerne les secteurs de projet au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et intégrée.

### D - OAP Polarité secondaire

- » Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu et concernent les villages secondaires ou les hameaux de l'intercommunalité. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.

L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou des enjeux particulier, les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les secteurs de projet dédiés aux activités économiques, équipement, aménagement paysager, environnemental font également l'objet d'une OAP secteur. Il est donc défini :

### OAP Aménagement

### OAP Equipement et économie

## 2/ OAP THEMATIQUE : RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le périmètre dédié à l'OAP peut-être différent du secteur identifié comme zone à urbaniser, afin d'intégrer des connexions et problématiques liées à l'environnement proche.

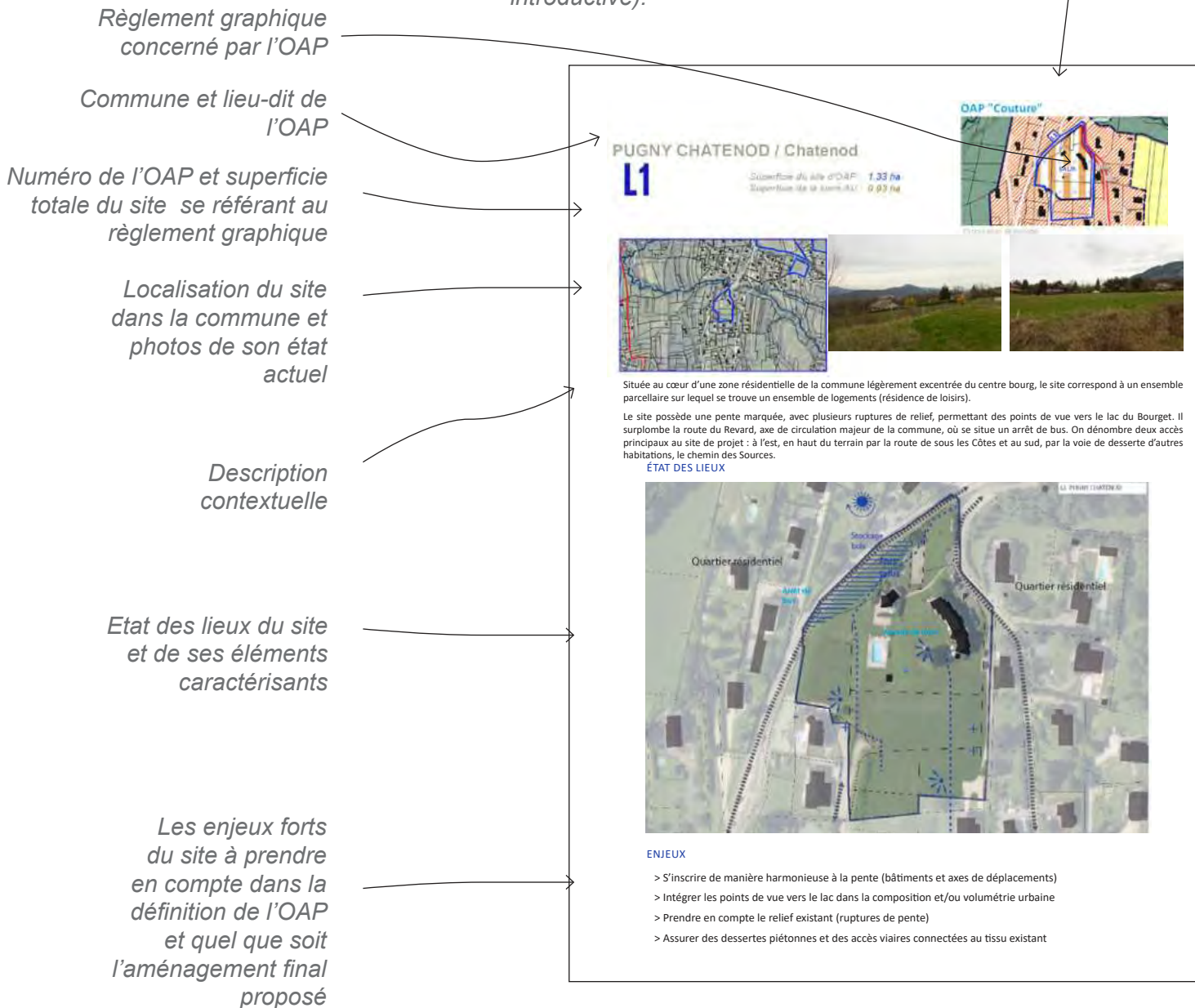
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# CONTENU ET LECTURE DU DOSSIER

## 1/ METHODE

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Type d'Orientation d'aménagement et de programmation (cf définitions page introductive).



### ANALYSE DU SITE ET ENJEUX

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Site et modifications à l'aménagement d'ensemble OUI

Nombre de logements : 14 à 16  
Part de l'outil zéro : 10% soit 1 à 2 logement(s)  
Typologie bâtie alternative : habitat individuel et/ou mitoyen

ÉCHEANCE : court terme



- ➔ Réserver 2 accès distincts entre la partie basse (Ouest) et haute (Est)
- ➔ Garantir une desserte piétonne entre les parties haute et basse
- ➔ Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- ➔ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements
- ➔ Aménagement d'un carrefour sécurisé
- ➔ Possibilité de ré-exploiter le bâti existant
- ➔ Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- ➔ Espace à réserver non constructible
- ➔ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant par les accès à l'est par la route de sous les Côtes et au sud par le chemin des Sources.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



L'opération propose l'implantation de logements mitoyens implantés de part et d'autre des deux voiries créées. Un système de stationnement mutualisé à plusieurs emplacements du site, le long des axes de circulation permet de dégager des espaces ouverts en arrière de parcelle et de créer une « poche » de jardins au centre du terrain.

Données de programmation de l'OAP

Les intangibles du projet. Un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments détaillés ci-contre.

Définition des règles de l'OAP selon 4 critères :

1. Écologie de l'aménagement
2. Aménagement des abords
3. Armature urbaine et insertion architecturale
4. Qualités constructives et performances énergétiques

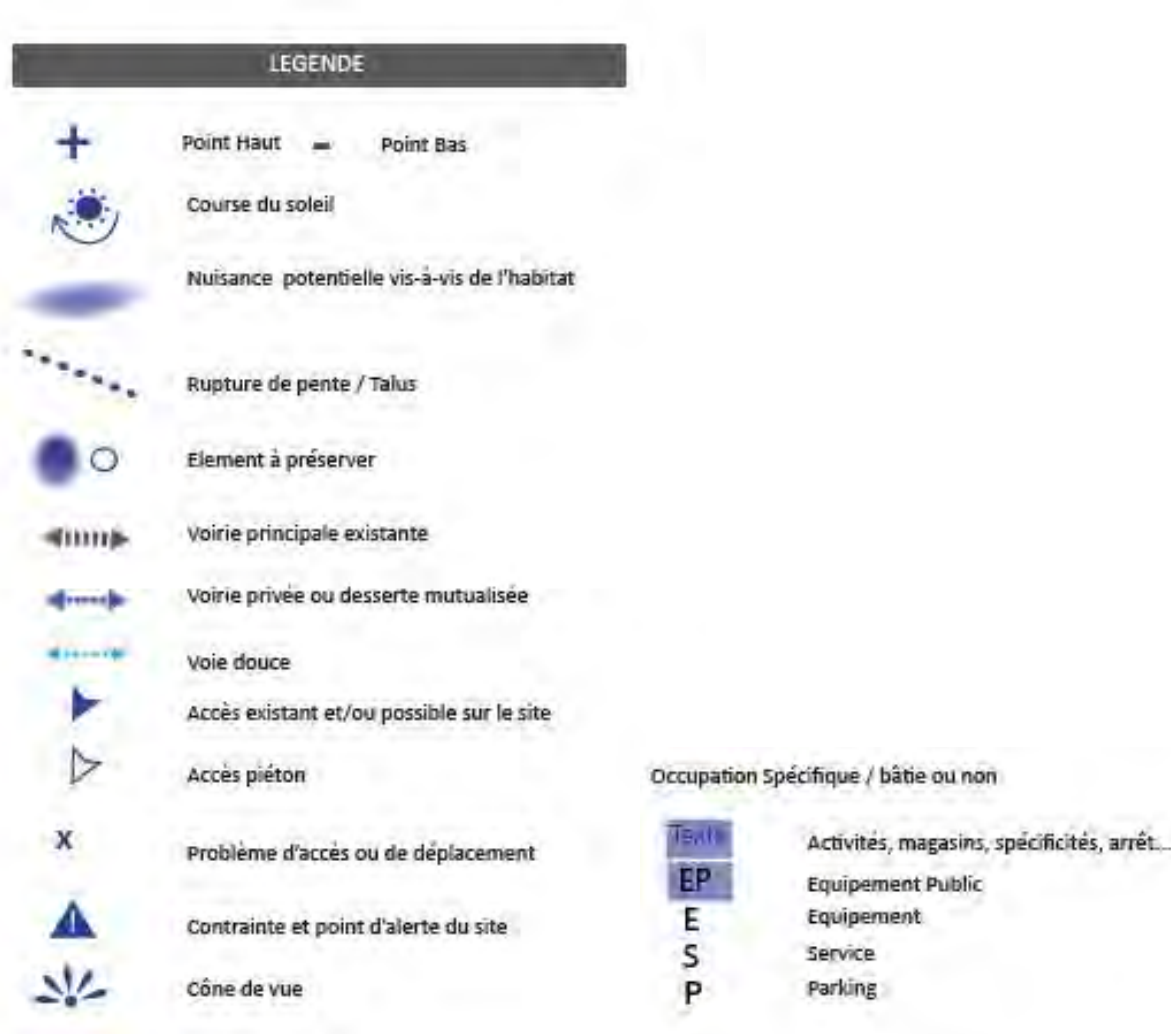
Exemple d'application des règles précédentes sous forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (valeur illustrative) pour rappel des éléments travaillés avec la commune. Il s'agit de recommandations

MISE EN FORME DU PROJET

## 2/ DES LEGENDES COMMUNES

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain faite conjointement avec les élus, les services de Grand Lac, le bureau d'études et ponctuellement les services de l'État, le PnR du Massif des Bauges.

Ces éléments de diagnostic possèdent une légende commune sous la forme ci-dessous :



Les éléments figurant dans le diagnostic ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre. Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur doit répondre en tous points aux enjeux définis par site.








Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions sont apportées dans le corps de texte ou au sein même du légendage.



Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune suivante (des ajustements par site concernant le ruissellement, les interdictions de création d'accès figurent dans l'OAP) :

- ① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP







#### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Espace destiné à la création de logements sous des formes peu denses
-  Espace destiné à la création de logements majoritairement sous des formes denses
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
-  Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, service, commerce, placette, terrain de jeux, etc.)
-  Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements
-  Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
-  Parcelles / Bâti déjà construits
-  Terrains destinés à des activités particulières








#### ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Maintenir les haies ou arbres remarquables
-  Assurer une transition en maintenant des ouvertures
-  Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels
-  Créer un alignement d'arbres
-  Arborer l'espace
-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
-  Cône de vue à préserver
-  Traitement qualitatif de la limite avec la rue
-  Assurer une gestion des eaux de ruissellement ou de la trame bleue au sein du projet

#### ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en :
  -  - limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
  -  - préservant voir en favorisant leur potentiel d'évolution (accès, position des constructions, etc.)
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Exemple d'implantation des constructions à privilégier

#### ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante à créer (position indicative)
-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé
-  Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagements sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère : tant environnemental, paysager, qu'architectural.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions sont apportées dans le corps de texte ou au sein même du légende.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# LES REGLES ASSOCIEES AUX DIFFERENTES CATEGORIES D'OAP

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# A - OAP A VOCATION D'HABITAT

## *NOUVEAUX QUARTIERS*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixtes, associant un panel de logements diversifiés, des espaces publics structurants et ponctuellement dotés d'équipements publics et des activités économiques nécessaires au changement structurel du site.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet sont identifiés en tant que «nouveaux quartiers». Ils doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de population tout au long de leur parcours résidentiel, notamment (déclinés au sein des OAP) :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.  
Au moins un certain pourcentage de logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources, dont un certain pourcentage minimum de logements sociaux (cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité), en cohérence avec le SCoT métropole Savoie et le PLH réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants.

L'implantation d'autres éléments tels que des activités économiques (services, commerces, etc.) ou des équipements publics sera recherchée afin de développer la mixité fonctionnelle de ces opérations et leur intégration au reste du bourg.

De par leur surface importante, les opérations de ce type ont vocation à faire l'objet d'un phasage à plusieurs échelles: l'échelle de la commune et parfois du secteur en lui-même.

L'aménagement de ces sites sera conditionné à une opération d'ensemble.

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, la moitié des surfaces dédiées pourra être soustraite du total pour le calcul des objectifs de densité.

## 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP correspondante. Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée au seul usage de la voirie.

La recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements permettant de gérer des espaces d'intimité et une part réservée aux jardins sera privilégiée, tant à l'échelle individuelle que partagée.

## 5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

## 6 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié (lac/montagne ; Val du Bourget ; identifié), il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant. L'ensemble des aménagements privatisant la vue depuis les espaces publics (y compris les plantations) sont proscrits.

Des renvois aux annexes du règlement écrit indiquant les espèces végétales à favoriser et à proscrire sont comprises dans les OAP.

## 8 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

## 10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégé de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.

## 11 - ENERGIE RENOUEVELABLE

Les constructions neuves devront viser un taux de couverture de 32% d'énergies renouvelables de sa consommation d'énergie primaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, en privilégiant le solaire thermique et le bois énergie, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée sur la base d'études.

*Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.*



# **B - OAP A VOCATION D'HABITAT**

## ***QUARTIERS GREFFES***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais aussi des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnant immédiat.

Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet identifiés comme «quartiers greffés» devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site et se référer au tissu environnant en terme de gabarit et volumétrie,
- Permettre la réalisation d'un espace public mutualisé entre l'opération et le tissu environnant
- Un réseau viaire recherchant autant que possible de se connecter aux quartiers environnants.

Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires sauf dans le cas de renouvellement urbain conséquent.

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat élaboré parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

## 4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

Le projet définit notamment un réseau de desserte rationnel et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. La mise en place de cette typologie a vocation à gérer une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

Le tissu environnant conditionne la volumétrie du projet afin de gérer une transition et une composition harmonieuse.

## 5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment, seront également recherchés et largement encouragés.

## 6 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des limites publiques/privées, l'absence de clôture sera privilégiée.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié (lac/montagne ; Val du Bourget ; identifié), il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant. Tous les aménagements privatisant la vue depuis les espaces publics (y compris les plantations) sont proscrits.

Des renvois aux annexes du règlement écrit indiquant les espèces végétales à favoriser et à proscrire sont comprises dans les OAP.

## 8 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

## 10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégié de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour leur fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.



# C - OAP A VOCATION D'HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

Cittànova

OAP - Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés pour des raisons de desserte ou de péri-urbanisation, au caractère parfois flou entre espace urbain et espace naturel ou agricole non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine).

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble de logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la structure urbaine le permet.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- Un réseau viaire interne traversant ou sous la forme d'espaces ponctuels mutualisés accueillant le stationnement et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants, dès lors qu'une connexion est à proximité.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) n'ont pas vocation à définir cette typologie d'OAP.

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...). Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité soit respectée.

## 4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

## 5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces

publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions environnementales à l'échelle du bourg.

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des lisières public/privé, l'absence de plantation sera privilégiée notamment lorsque cela est précisée dans l'OAP. De même, lorsque la lisière être espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée basse (absence de haut jet), à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

## 7 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Les modes de récupération des eaux de pluie à la parcelle sont encouragés.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 8 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement prioritairement intégrés au bâti, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.

## 9 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégié de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

Les procédés eau-chaude solaires sont encouragés.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*





# D - OAP A VOCATION D'HABITAT

## *POLARITE SECONDAIRE*

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Cittànova

OAP - Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

## 1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de l'ensemble des sites de projet au caractère naturel ou agricole prédominant et non bâtis se situant au sein des hameaux en marge de l'entité principale. Le caractère rural y est souvent prédominant. L'enjeu principal étant de conserver cette identité au sein des projets.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou traditionnelles.

Ils ont vocation à accueillir des opérations de logements sous la forme de maisons individuelles, avec jardins associés à des formes de logements plus denses lorsque la capacité du hameau le permet.

## 2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir de tailles variées, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- une recherche d'intégration paysagère permettant la préservation du caractère rural (végétation, architecture...)

## 3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du volet Programme Local de l'Habitat réalisé parallèlement au présent projet de PLUi. Les objectifs de ce dernier sont déclinés dans certaines OAP. La densité minimale demandée par OAP doit être respectée.

Pour chaque hectare consommé, la densité devra être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...). Afin de conserver les volumes et le caractère urbain environnant, la densité proposée pourra se trouver minimisée à la condition que la densité moyenne à l'échelle de l'intercommunalité soit respectée.

## 4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues et à marquer le caractère bâti et aggloméré.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

## 5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions environnementales à l'échelle du bourg.

Une attention toute particulière doit être démontrée à travers l'utilisation de matériaux simples éloignés des codes urbains et périurbains des autres OAP. L'espace public devra être traité avec simplicité et utiliser en priorité des espèces locales et non horticoles.

Le type de lampe à employer pour l'éclairage public sera fait en choisissant soigneusement une technologie énergétiquement efficace et des méthodes pour réduire au minimum l'impact sur la faune, les activités astronomiques, et le paysage nocturne. La quantité d'éclairage doit être adaptée selon les secteurs et les activités de chaque zone. L'orientation de l'éclairage doit être orientée vers le sol.

## 6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Afin de conserver la particularité locale d'absence de clôture au sein des hameaux et en lisières public/privé, l'absence de plantation sera privilégiée à l'exception des OAP notifiées comme le nécessitant.

## 7 - GESTION DE L'EAU

Thématique d'enjeu prioritaire pour Grand Lac, des espaces préférentiels d'infiltrations sont proposés au sein des OAP à titre indicatif dans leur localisation. Pour autant le traitement du ruissellement à l'échelle de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau.

Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu, sauf en cas exceptionnel, à ce jour non recensé dans les OAP présentées.

## 8 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant un local ou un emplacement adapté, un point de collecte sélective ou un site de compostage partagé. La plupart des sites concernés dédiés au tri ont été anticipés via les emplacements réservés mis en place.



# E - OAP THEMATIQUE

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# RÉHABILITATION DES CORPS DE FERME

## 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements uniquement dans les volumes bâtis existants.

Il conviendra de réduire les surfaces imperméables actuelles, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de volumes supérieurs à 20m<sup>2</sup> devra respecter les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur sauf mention spécifique au sein des OAP. Les volumes inférieurs à 20m<sup>2</sup> au sein des sites d'OAP peuvent donc s'implanter librement sauf mention spécifique dans les OAP.

### HAUTEUR

La hauteur maximale des extensions et des constructions nouvelles est limitée au faitage de la construction existante. L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue, dans une limite de + ou - 50cm pour des raisons techniques.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5 m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la construction existante.

### CRÉATION D'OUVERTURES

Les façades pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis les alentours immédiats et plus éloignés.

Pour la façade sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec les maisons voisines, en limitant les ouvertures en dimensions.

Les ouvertures existantes et leurs tailles dans les parties étable/logement devront être conservées, sans modification.

### IMPLANTATION DANS LA PENTE

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés.

### PLEINS ET VIDES

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement maintenir des traversées pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ces logements devront être gérés en co-propriété.

Au regard de la localisation géographique du projet (absence de commerces, de transport en commun, cadre vert) les logements à privilégier sont des logements de 80 m<sup>2</sup> à destination des familles. En cas de projet à proximité de toutes commodités, la création de logements sociaux est encouragée.

Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en profitant des accès amont et aval, et en prévoyant ainsi une partie des logements accessibles.

### 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

#### ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

Mettre en valeur l'orientation Sud pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure (masquer les agglos, couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages) est autorisée.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

#### ASPECTS PAYSAGERS

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

Il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. Le terrain peut accueillir les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée afin de lier les espaces.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, doivent être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle sont végétalisés et intégrés au projet paysagé. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Un rapport de 35% maximum de rapport emprise au sol / surface de la parcelle doit être respecté.

### 4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle. En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Les murets existant sont à conserver lorsque leur état le permet. La création éventuelle de murets en prolongement de ceux existants doit être harmonieuse, en conservant les vues, en s'adaptant aux dimensions des murets limitrophes existants, et en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

### 5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes.

### 6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m<sup>2</sup> par place.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment.

Les accès et stationnements seront au plus près de la voirie.

## 7 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport. Leur présence n'est pas une condition liée à l'aménagement et la réhabilitation des corps de ferme.

## 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

Assurer l'accès à la parcelle pour les véhicules liés à la sécurité civile.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs du projet

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le niveau de desserte de tous les réseaux est une condition à la réalisation de l'opération. En cas d'insuffisance des réseaux d'eau, le projet se verra refusé pour défaut d'équipements suffisants.

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

## 9 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses petits volumes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur. Dans un souci d'intégration paysagère, il est encouragé des volumes simples du bâti et il sera privilégié l'utilisation de matériaux écologiques et naturels.



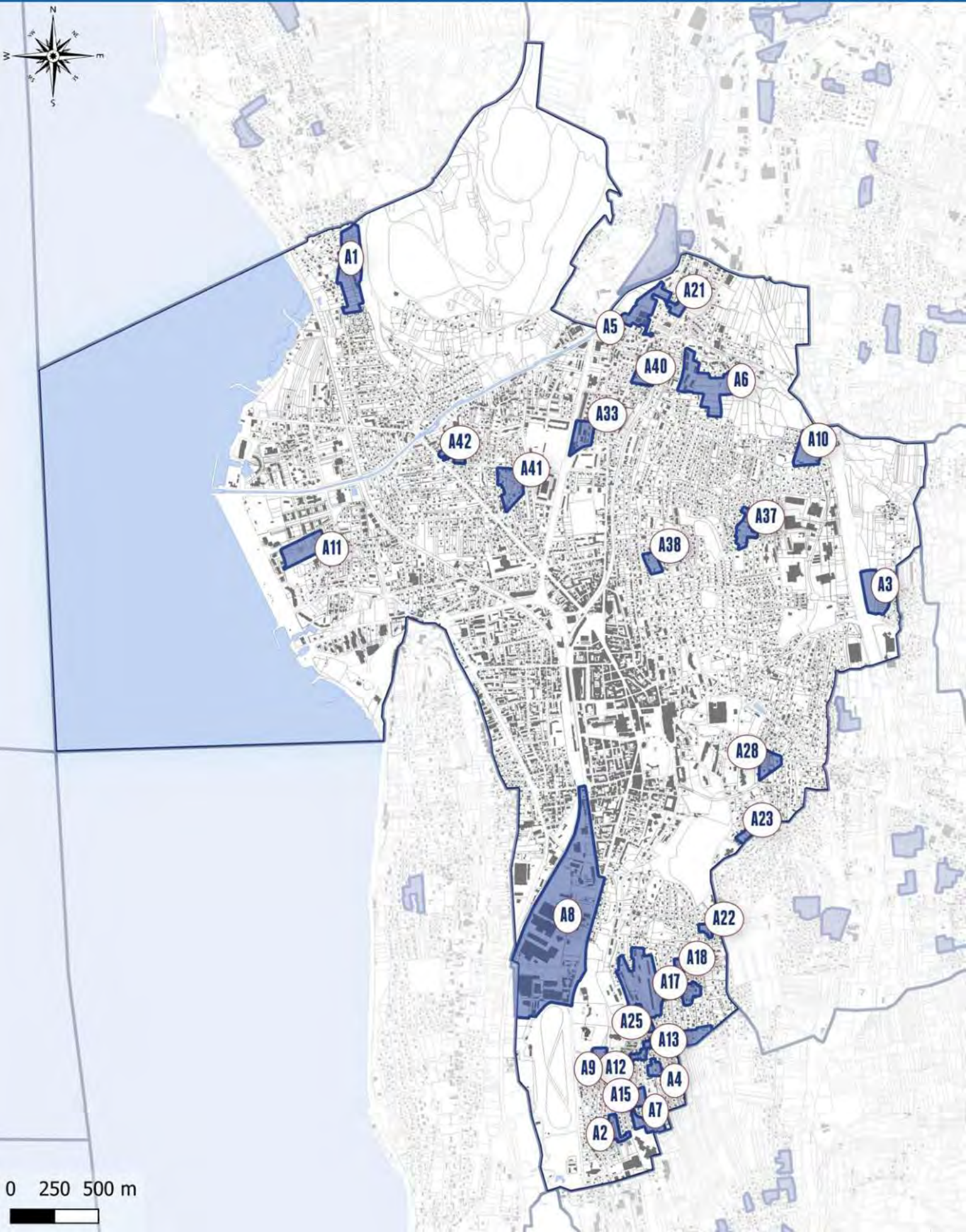




# PARTIE A

# AIX LES BAINS

# Localisation des OAP situées sur la commune de AIX-LES-BAINS



# **A.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **A.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## AIX LES BAINS / Côtéfort

# A1

Superficie du site d'OAP : 5.28 ha  
Superficie de la zone AU : 5.28 ha

### OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur se trouve à l'aval de la forêt de Corsuet en direction de Brison St Innocent. Cette zone est en contre bas de la route et peu visible en raison des constructions qui sont implantées en bordure de cette route

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 250

Indication de la part de logement social : 25% soit 62 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme



- H=** hauteur maximale à respecter
- Principe de liaison cyclable et piétonne traversante
- /// Réalisation d'un aménagement de carrefour
- ▲ Conserver des points de vue sur le lac
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire et/ou collectif)

Afin de tenir compte des contraintes liées aux possibilités d'excavation, de la topographie et des règles de hauteur, le nombre de logements est modulé par sous-secteur : Sous-secteur 1 : de 35 à 40 logements / Sous-secteur 2 : de 81 à 90 logements / Sous-secteur 3 : de 52 à 58 logements / Sous-secteur 4 : de 40 à 42 logements / Sous-secteur 5 : de 18 à 20 logements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un principe de tracé de liaison cyclable et piétonne est intégré à la zone afin de rendre possible la continuité depuis le centre ville en direction de Brison St Innocent, et a continuité avec le tracé de la voie sarde. La desserte privée des zones 1AUh devra être étudiée à partir du point d'accès précisé dans le schéma ci-dessus, et indépendamment de la liaison douce piéton cycle.

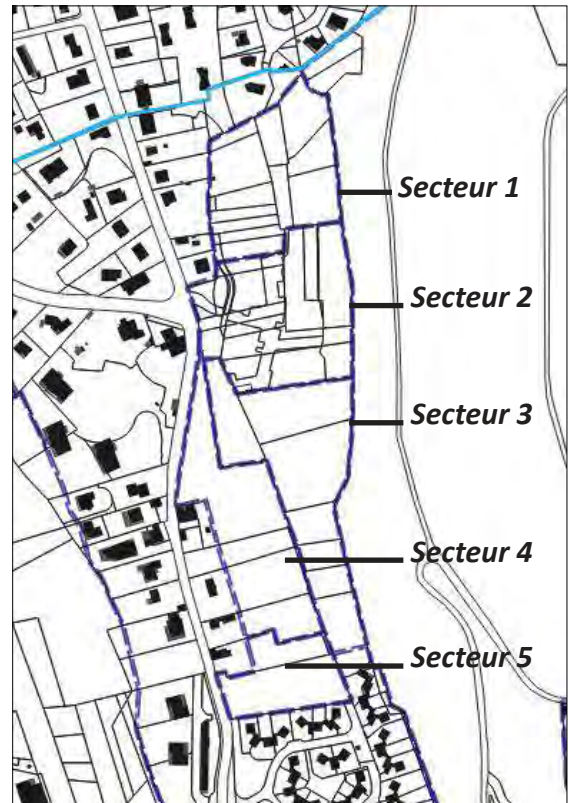
L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

3/ Les façades seront principalement perpendiculaires à la liaison douce.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Sous-secteur de l'opération

Superficie du site d'OAP : 5.35 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.68 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site est inscrit entre le hameau du Cluset et une zone pavillonnaire au sud. Le terrain présente une pente générale depuis l'est vers l'ouest, mais on observe également des reliefs et talus plus accidentés notamment en limite nord. La bordure Est du site possède un caractère naturel appuyé par des sujets végétaux de grande taille (cèdre, saule) et une part de végétation dite humide en point bas (hors site OAP). Plusieurs voies et chemins permettent de rejoindre la zone de l'OAP notamment au nord avec le chemin du Cluset, ainsi qu'au sud par le chemin de l'épervier. Cependant, les accès y sont très contraints actuellement en voiture.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée (fruitier notamment) existante
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Intégrer les covisibilités côté montagne comme côté ville dans l'aménagement
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 350

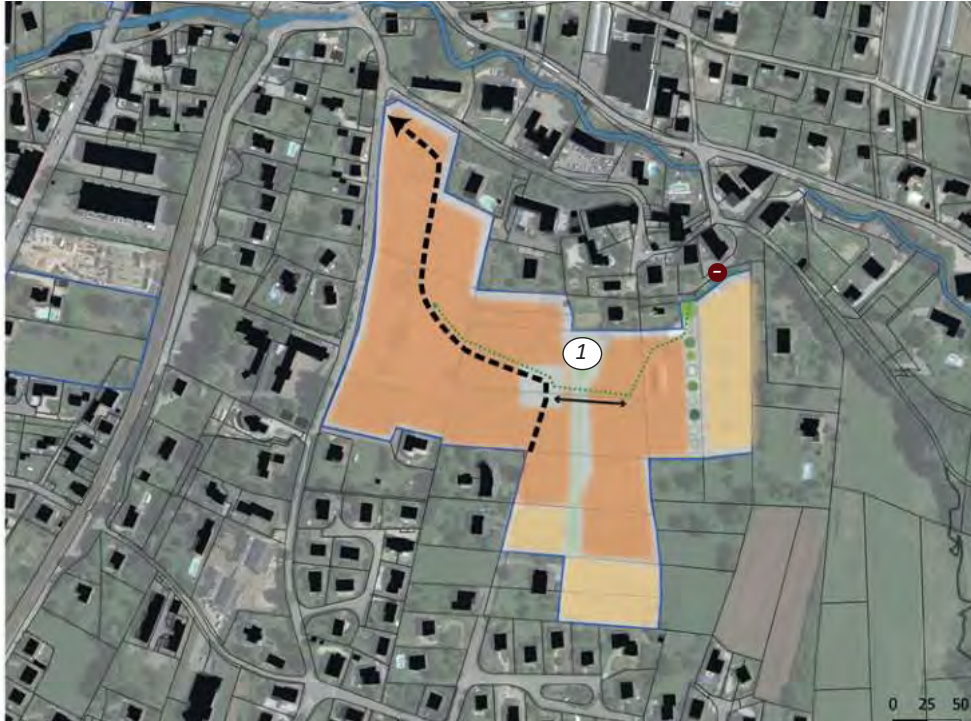
Indication de la part de logement social : 25% soit 87 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire

ECHEANCE : court et long terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : OUI

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- ① Assurer une transition avec l'existant
- Accès unique pour l'ensemble de l'opération
- ↔ Voirie secondaire (position indicative)
- Transversalité piétonne est/ouest
- Aucune sortie viaire autorisée
- Trame arborée existante conservée
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

La partie haute du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert non bâti (privatif ou non) pour assurer une transition vers l'espace agricole et préserver les arbres fruitiers.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 1**.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectée avec l'opération en cours à l'ouest.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération, sans majoration.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

# AIX LES BAINS / Les Plonges

## A8

Superficie du site d'OAP : 33.91 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



L'entrée sud-est de la ville nécessite d'être requalifiée pour confirmer ce statut d'entrée de ville, en lien direct avec le centre-ville. L'objectif est de permettre une urbanisation dense tout en gardant un concept de verdure mais aussi d'anticiper la reconversion de ce quartier en complétant la structure viaire, en mettant en place les espaces publics et en définissant une trame et des principes d'urbanisation pour les nouvelles constructions avec un objectif de haute qualité environnementale. Ce secteur mélange des activités de loisirs (hippodrome), des activités artisanales, commerciales, industrielles et des habitations.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Assurer un renouvellement de la zone
- > Réaliser un aménagement permettant la mise en valeur de l'entrée de ville sud

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagés :  $T1 = 160 + 65 / T2 = 43 + 150$

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : renouvellement sous forme d'habitat collectif

ECHEANCE : court et long terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

51



- ↔ Principes de voies principales
- ▨ Réaménagement des carrefours et des abords des voiries existantes
- ▬ Assurer un espace de transition avec l'avenue Marlioz
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'avenue de Marlioz sera requalifiée afin de créer un «axe vert» présentant des voies piétons et cyclistes et des voies automobiles et transports en commun et doit participer à l'aménagement de l'entrée de ville. Progression d'entrée, depuis le sud vers le centre (gabarit de la voie, végétation, matériaux utilisés).

Un second «axe vert» viendra se mettre en place à l'ouest de l'avenue Marlioz et desservira ainsi le quartier de l'hippodrome à la gare.

Un réseau secondaire de voiries permettra l'accès aux zones d'habitations au sein de ce quartier,

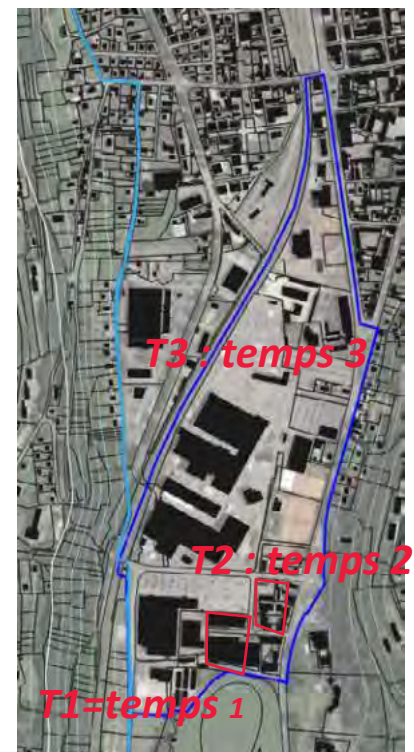
Deux nouvelles voies est-ouest et Nord-sud seront créées : l'une reliant l'avenue Marlioz au boulevard Lepic et la seconde permettra d'offrir un accès plus direct avec entrée soignée à l'hippodrome depuis l'avenue de Marlioz ainsi qu'un réaménagement des sens de circulation.

Sur l'avenue de Marlioz, un retrait vert sera mis en place.

3/ - Rupture de la trame urbaine tous les 50m afin de créer des percées mettant en évidence les vues sur le paysage,

- Implantation du bâti favorisant les ouvertures vers le sud,
- Gabarit des constructions établi à R+3 un dernier étage réduite de 50% de surface par rapport aux autres niveaux, avec des attiques en retrait,
- Toitures terrasses possibles, végétalisées ou toitures à pente (20%max)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Ils devront être implantés de manière à créer une vitrine qualitative pour l'entrée de ville d'Aix les Bains.



Réalisation dans le temps de l'opération

**T1=160 + 65**  
**T2=43+150**

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX LES BAINS / Le Clos Fleury

# A11

Superficie du site d'OAP : 2.65 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur s'intègre dans la ZAC des bords du lac, destinée à restructurer un espace peu ou non aménagé. L'entité concernée se trouve au sud du nouveau quartier résidentiel des bords du lac et à l'arrière de la cité de l'entreprise et des logements situés face à l'esplanade du lac. Elle borde la coulée verte entre le boulevard Garibaldi et l'esplanade du lac.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Favoriser des aménagements de qualité
- > Conserver un caractère naturel lié à la proximité du lac
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non conditionnée à aménagement d'ensemble

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : EPHAD, centre de formation, résidence service seniors, résidence multi-générationnelle et tertiaire

Indication de la part de logement social : Non réglementé

Indication de la typologie bâtie attendue : Bâtiment collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. La gestion des eaux pluviales doit respecter le cahier des charges de la ZAC.

2/ Un parc à dominante d'espaces vert créera l'espace tampon avec les logements situés à l'ouest. Un aménagement paysagé limitera l'impact visuel des stationnements depuis la coulée verte nord.

L'entité sera desservie au nord (entrée principale) et au sud. Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

3/ Les hauteurs des constructions sont progressives au sein de la zone.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX-LES-BAINS / Quartier Marlioz

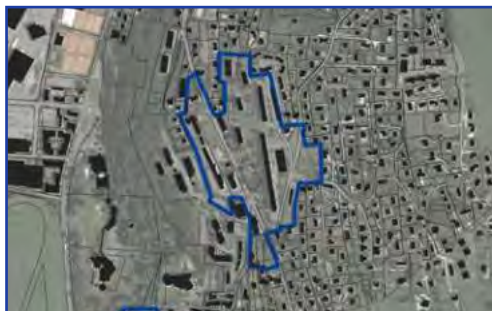
**A25**

Superficie du site d'OAP : 7.64 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le quartier Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier principalement résidentiel. Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'État et est intégré au contrat de ville en vue de son renouvellement.

## ÉTAT DES LIEUX

*Étude détaillée à consulter en annexe*



## ENJEUX

- > Retrouver une vie de quartier singulière et identitaire, vecteur d'animation et de sociabilité.
- > Mettre en place une composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement
- > Assurer un cadre de vie de qualité pour tous
- > Mettre en place les conditions d'un quartier vivant

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 200

Indication de la part de logement social : dérogation soit 40 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif + commerces, services et équipements

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

ECHEANCE : court terme

#### LÉGENDE

- ilots résidentiels neufs
- ilots résidentiels réhabilités/résidentialisés
- ilots mixtes logements/commerces ou services
- ilots équipements neufs
- espaces végétalisés
- espaces publics à dominante minérale
- arbres de haute tige existants à conserver
- bosquets existants à conserver
- ↔ desserte viaire à long terme
- ↔ liaisons piétonnes et cycles à aménager
- ↔ liaisons cycles futures
- ↔ voiries partagées à qualifier
- ▲ accès principaux
- alignement bâti voirie principale
- retrait d'alignement bâti voirie secondaire
- ▲ césures obligatoires, emplacement indicatif
- intensité urbaine



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les voies existantes seront requalifiées de manière à sécuriser les déplacements et les usagers sur le secteur.

La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les liaisons douces seront intégrées dans le réseau de déplacement à l'échelle de l'opération et en liaison avec les cheminements à proximité.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Des fronts bâtis structurants seront entrecoupés de percées visuelles et de soleil le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Une réflexion sur les hauteurs des bâtiments doit permettre l'optimisation de ces performances.

Cf. OAP complète en annexe

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1





## A.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## AIX LES BAINS / St Simond

A5

Superficie du site d'OAP : 2,92 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,07 ha



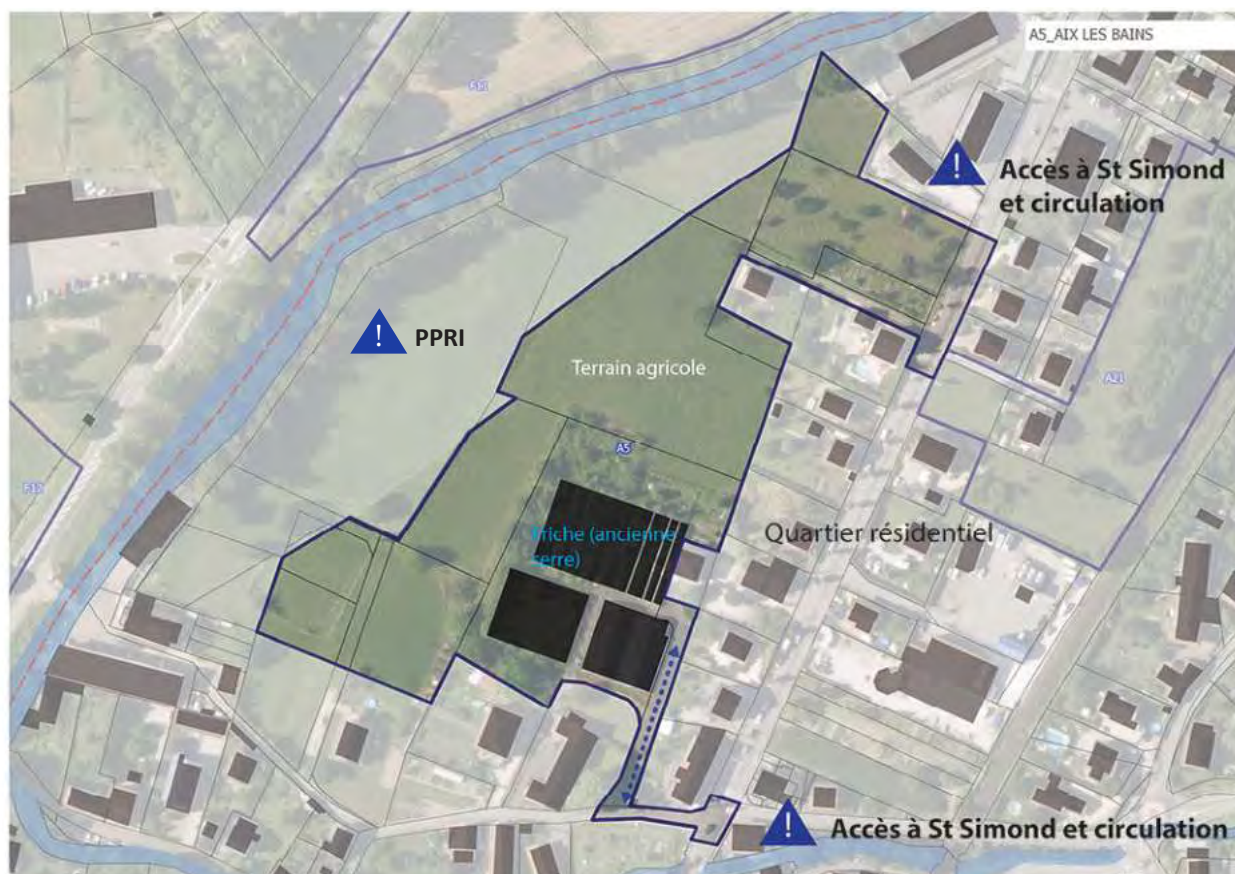
Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce secteur se trouve en limite Nord de la commune, entre le Sierroz, l'avenue St Simond et le village de St Simond.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > Limiter les vis-à-vis et s'intégrer au tissu urbain environnant

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 125

Indication de la part de logement social : 25% soit 31 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif








ECHEANCE : court et moyen terme

Zones 1AUha et 1AUhb  
conditionnée à aménagement  
d'ensemble : **OUI**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

59



-  Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes
-  Favoriser un double accès pour l'ensemble de l'opération
-  Prévoir un espace central de rencontre et un espace de retournement au sud (emplacement indicatif)
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou individuel mitoyen)
-  Déplacement doux à réaliser

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une zone tampon de 30m sera prévue au sud de l'opération vis-à-vis du hameau existant.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Le secteur s'urbanisera en trois zones distinctes. La zone n°1 sera accessible depuis le chemin de la Baye. La zone n°2 sera desservie par l'avenue St Simond et le carrefour fera l'objet d'un aménagement. La voirie aura une largeur d'emprise de 9m.

Les jardins familiaux participants à la qualité de l'aménagement sont encouragés.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 2**.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

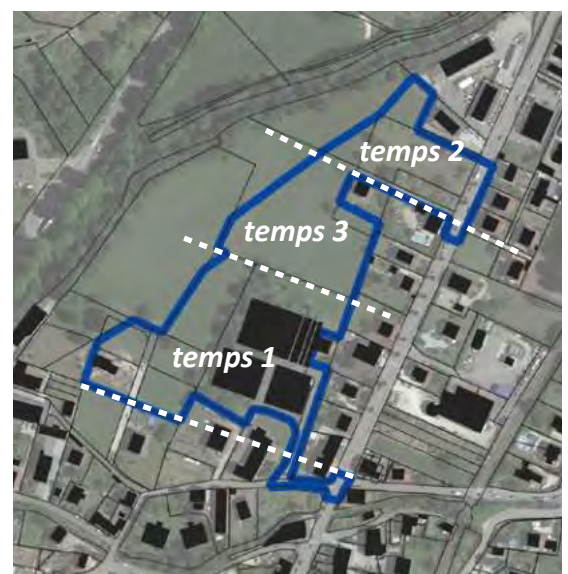
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

A titre indicatif la répartition de logements attendue

**temps 1 : 80 logements**

**temps 2 : 20 logements**

**temps 3 : 25 logements**



Réalisation dans le temps de l'opération

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX LES BAINS / Les Vignobles

A7

Superficie du site d'OAP : 1.44 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.41 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Au sud de cette zone AU se trouve le lycée, au nord des constructions individuelles et une entité ND correspondant à une construction associée à un parc, et à l'est et à l'ouest un tissu urbain de type pavillonnaire.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer une transition avec les espaces agricoles
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 25% soit 6 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et ou mitoyen

ECHEANCE : court et moyen terme



- ◆◆◆ Traversée piétonne nord-sud
- ⇄ Plusieurs accès au site
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

L'accès principal se fera par le chemin des Vignobles.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## AIX LES BAINS / Tir aux pigeons

**A10**

Superficie du site d'OAP : 2.28 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site se trouve sur les hauteurs Est de la ville, en contrebas de l'autoroute A41, dans un secteur où l'habitat pavillonnaire est prédominant. Il fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et désormais codifié aux articles L111-6 à L111-10) dont les dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Limiter les vis-à-vis
- > Intégrer la nuisances liées à la proximité de l'autoroute

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50 à 60




Indication de la part de logement social : 25% soit 12 à 15 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

ECHEANCE : court terme



-  Espace à réserver non constructible
-  Principes d'accès
-  Espace préférentiel d'urbanisation

Secteur conditionné par une opération de dépollution des sols préalable à un projet d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

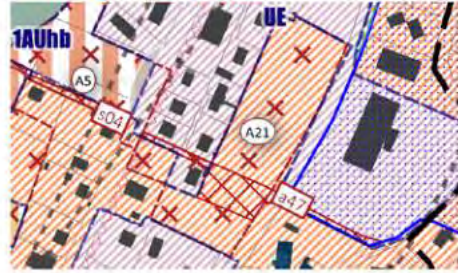
Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera instauré une bande paysagère arborée créant un écran entre les habitations et l'autoroute.

2/ Concernant l'accès à la zone : Il s'effectuera à partir d'un carrefour créé au nord du secteur en bordure d'autoroute. L'extrémité sud de la zone à urbaniser pourra être desservie par le chemin du Tir aux Pigeons.

3/ Concernant l'urbanisation de la zone : la zone devra présenter une diversité dans la forme de l'habitat : constructions individuelles, individuelles mitoyennes, groupées, intermédiaires et/ou collectives.

L'implantation des constructions devra limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au nord de la commune, ce secteur se positionne est second rang du tissu pavillonnaire implanté le long de l'avenue Saint-Simond.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire



Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION


Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 30%


Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*



 Espace à réserver non constructible

 Plusieurs accès au site

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès se fera depuis l'avenue de Saint-Simond à l'ouest du site et au nord.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être fait et un replantage adapté est nécessaire dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



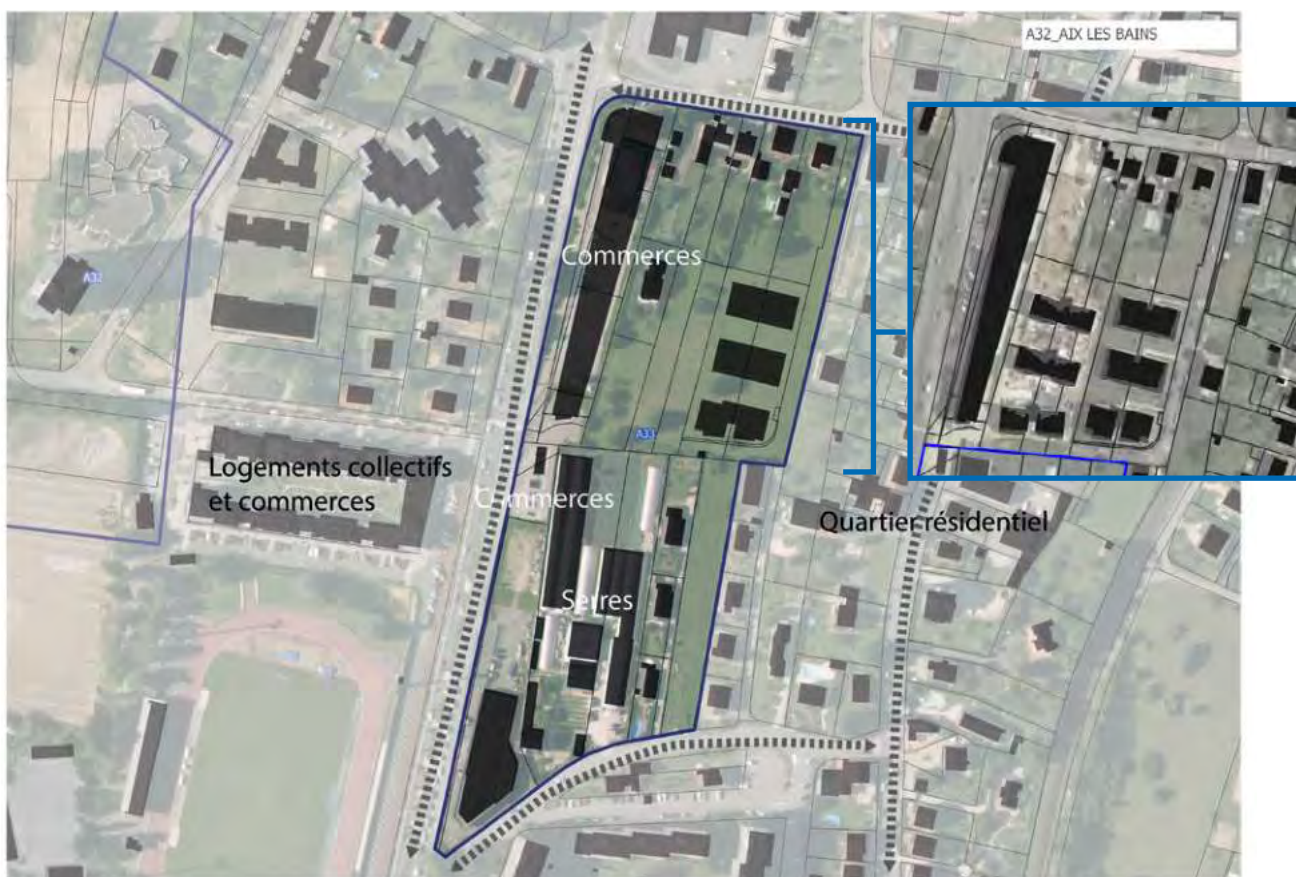
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur se trouve le long du boulevard Franklin Roosevelt, face au quartier faisant l'objet d'une restructuration ANRU. Dans ce contexte, ce secteur Dunant a fait l'objet d'une réflexion pour finaliser la restructuration de la zone en corrélation avec le projet ANRU.

## ÉTAT DES LIEUX



PARTIE DU PROJET REALISE

## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION




Nombre de logements envisagé : 210 restant + commerce (600m<sup>2</sup>)  
 Indication de la part de logement social : 30% soit 60 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



-  Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
-  Voies de desserte
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) associé à plus ou moins 600m<sup>2</sup> de commerces

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

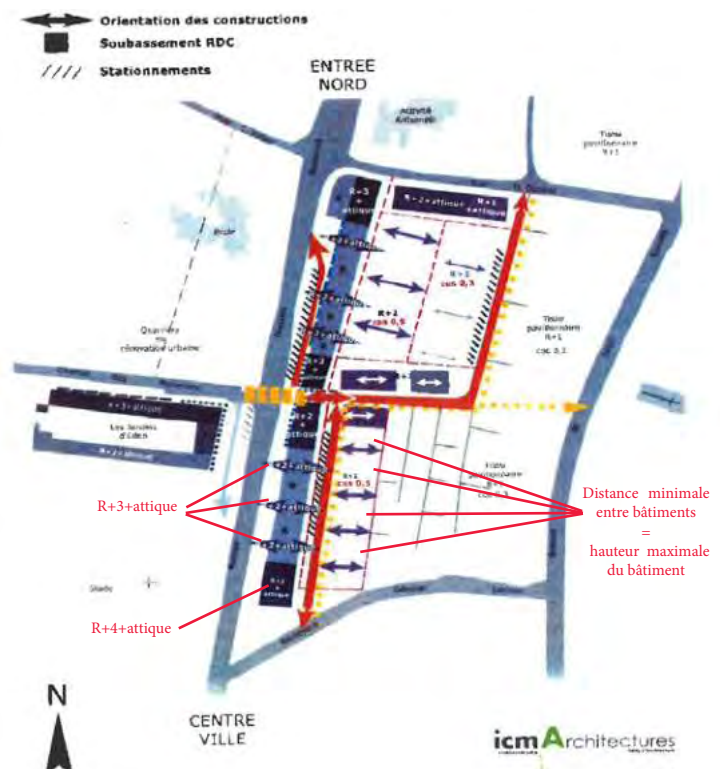
2/ Un système de desserte interne permettra de développer le réseau de déplacement existant. L'adaptation des feux tricolores faisant les liens aux carrefours de la RD1201 devra être effectuée en lien avec l'augmentation potentielle du trafic.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



Version modifiée approuvée le 25 mai 2023 - modification n° 1



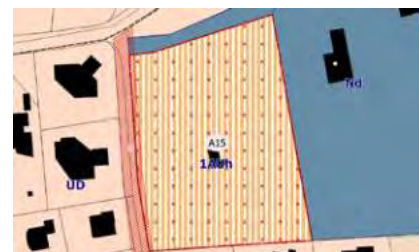
## A.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## AIX LES BAINS / les Vignobles Nord

**A15**

Superficie du site d'OAP : 0.76 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.76 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce secteur est situé au nord de l'autre secteur de projet Les Vignobles. Il est entouré d'un tissu pavillonnaire et est accessible depuis le chemin de Vignobles à l'ouest.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen et/ou intermédiaire*

ECHEANCE : *court terme*



- ↔ Accès à l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense
- Trame arborée existante à préserver ou replanter

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès se fera depuis le chemin des Vignobles à l'ouest du site qui devra être élargi au droit du projet.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être fait et un replantage adapté est nécessaire dans le cas de suppressions.

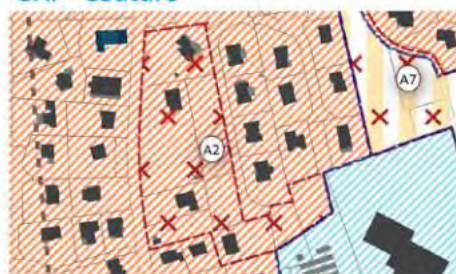
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## AIX LES BAINS / Les Vignobles 2

# A2

Superficie du site d'OAP : 0.99 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Dans le centre d'Aix-les-Bains, de nombreuses parcelles enclavées présentent des potentiels de projet d'habitation. Les gabarits des opérations voisines sont soit constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen, soit à proximité d'opération de logements collectifs. Les accès aux sites peuvent être contraints lorsque les parcelles se situent en second rideau de l'urbanisation existante.

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX LES BAINS / Ch des Bottes

**A4**

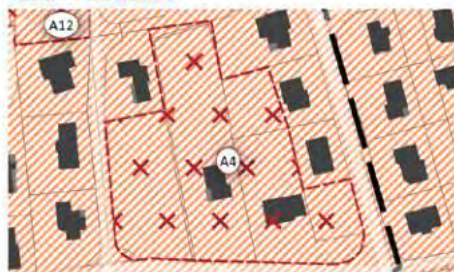
Superficie du site d'OAP : 0.68 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX LES BAINS / Sosse Lievre

**A12**

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 13 à 15

Indication de la part de logement social : 25% soit 4 logement(s)




Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



-  Trame arborée existante conservée
-  Prévoir plusieurs accès au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

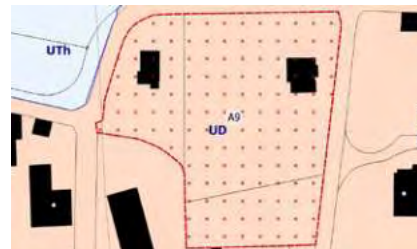
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Près du Tillet

# A9

Superficie du site d'OAP : 0,65 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

### Localisation



### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30

Indication de la part de logement social : 30% soit environ 10 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : moyen terme

Zone UD conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

79



↔ Prévoir plusieurs accès au site

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être effectué et une replantation est encouragée dans le cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX LES BAINS / Sosse Lievre 2

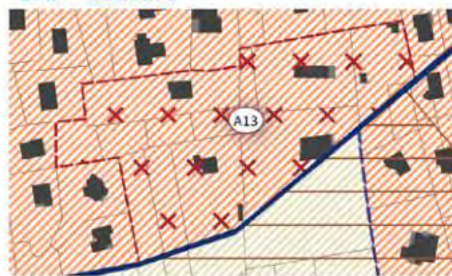
**A13**

Superficie du site d'OAP : 1,2 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.



### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 20

Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Le Biolley 2

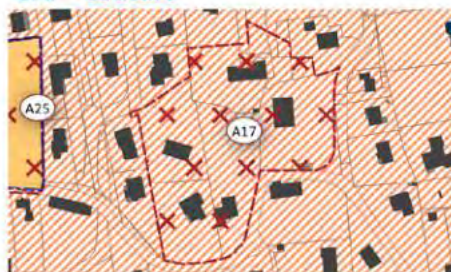
**A17**

Superficie du site d'OAP : 0.95 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

Indication de la part de logement social : 25% soit 7 à 9 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat intermédiaire

ECHEANCE : moyen terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Le Biolley 3

**A18**

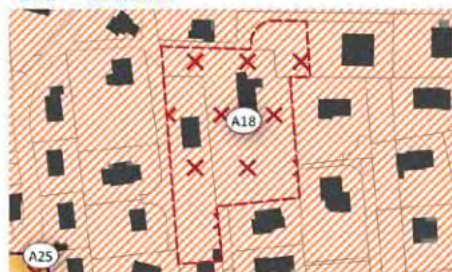
Superficie du site d'OAP : 0.49 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5-6

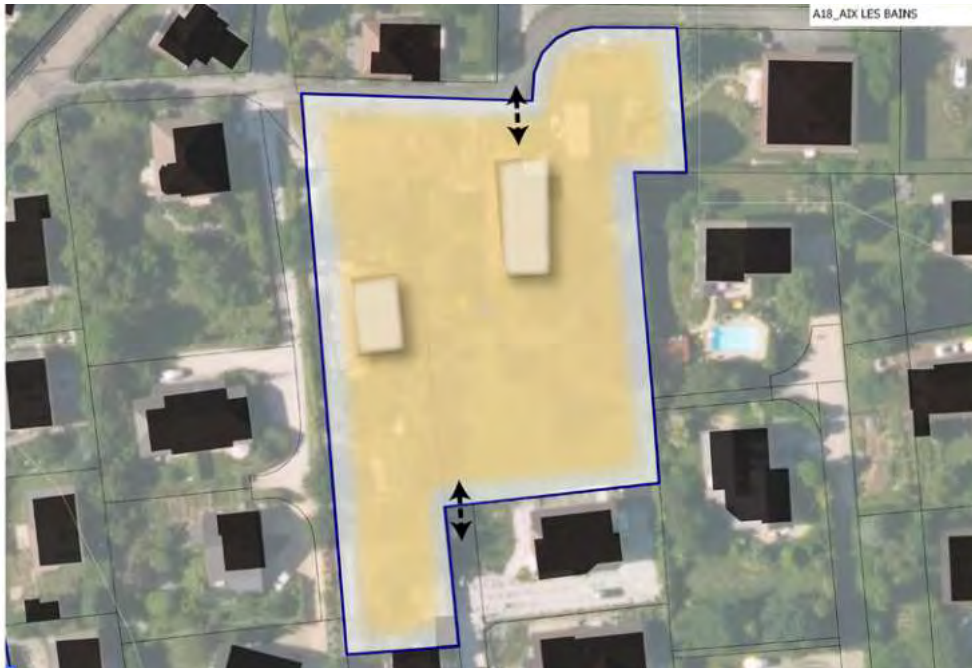
Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *moyen terme*

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Le Biolley 4

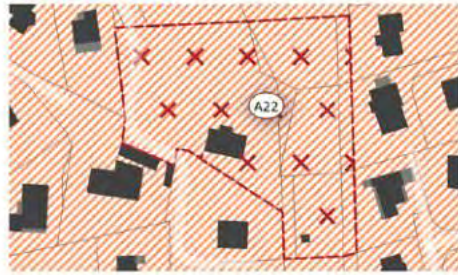
# A22

Superficie du site d'OAP : 0.44 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

### ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**

Indication de la part de logement social : **25% soit 3 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire**

ECHEANCE : **moyen terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir un accès mutualisé  
au site

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## AIX LES BAINS / Biollay sur Roche

**A23**

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10

Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : moyen terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Un recensement des arbres de haut jet devra être réalisé et une replantation adaptée sera nécessaire en cas de suppression.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Le Puits d'Enfer

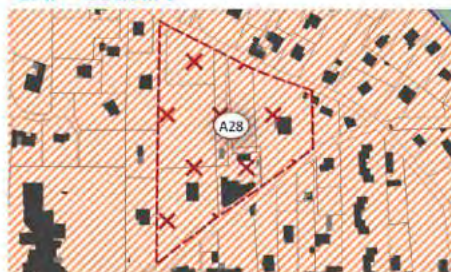
**A28**

Superficie du site d'OAP : 1.5 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40

Indication de la part de logement social : 30% soit 12 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat collectif et/ou intermédiaire

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



↔ Prévoir plusieurs accès au site

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les arbres existants devront être recensés et une replantation sera nécessaire en cas de suppressions.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / En Bergerie

**A37**

Superficie du site d'OAP : 1.5 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

**ENJEUX**

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 à 30

Indication de la part de logement social : 25% soit 8 logement(s)




Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



-  Habitations existantes
-  Prévoir plusieurs accès au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

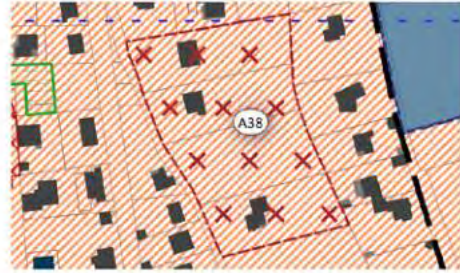
Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



Extrait plan de zonage

Localisation



## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 13 à 14

Indication de la part de logement social : 25%




Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *Court terme*

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



-  Habitations existantes
-  Prévoir un accès mutualisé au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie du future accès se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Un élargissement de la voie existante à 6m sera privilégié afin de remplir les besoins de desserte.

La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La hauteur des plantations ne devra pas excéder 6 mètres afin de préserver les points de vue sur le lac depuis l'est.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

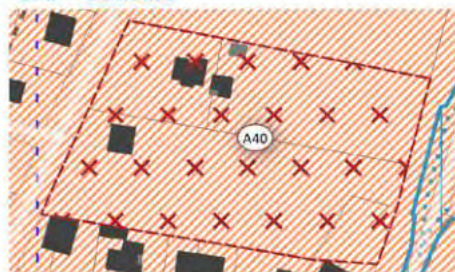
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Av Saint Simond

**A40**

Superficie du site d'OAP : 0.88 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

## OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## Localisation



## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



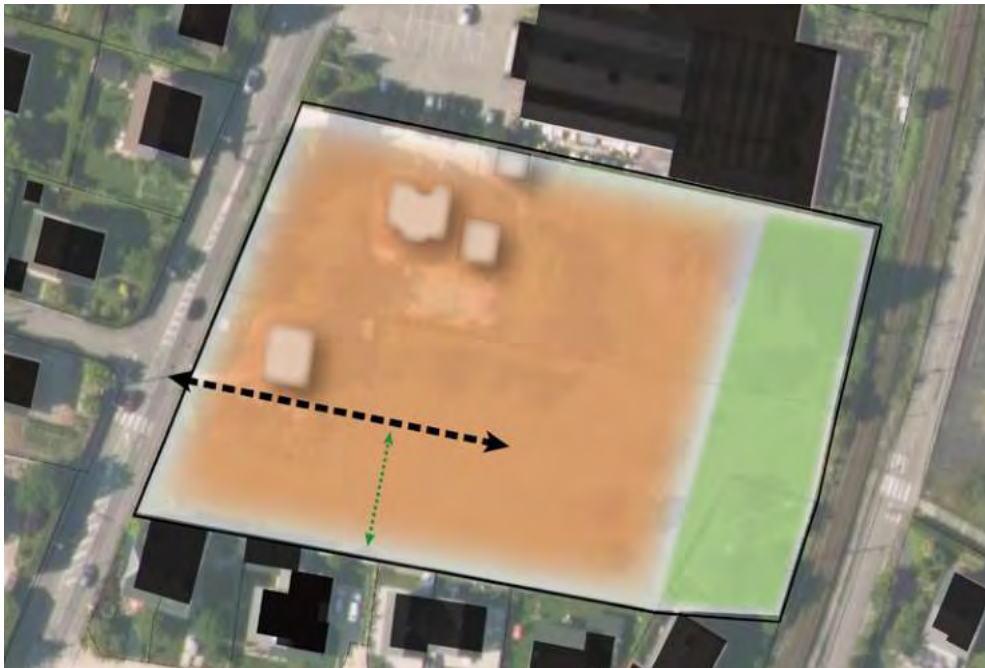
HYPOTHESE de PROGRAMMATION





Nombre de logements envisagé : 50  
Indication de la part de logement social : 30% soit 15 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



-  Habitations existantes
-  Recul végétalisé par rapport à la voie ferrée
-  Prévoir un accès mutualisé au site
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire de préférence)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

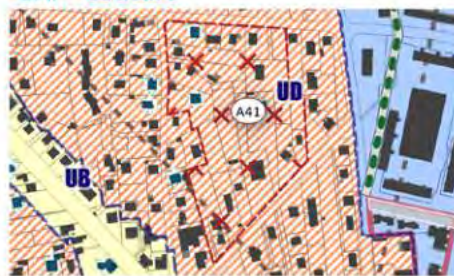
2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments auront une hauteur respectant **un maximum de R + 1+C**.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



Extrait plan de zonage

Localisation



## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 50  
Indication de la part de logement social : 25% soit 13 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat mitoyen

ECHEANCE : Court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

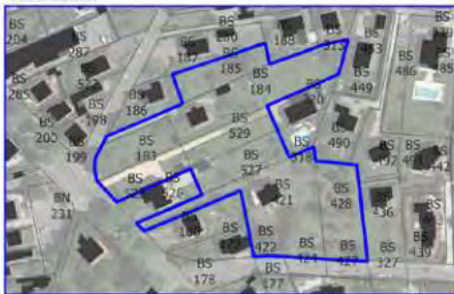
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## AIX LES BAINS / Av Grand Port

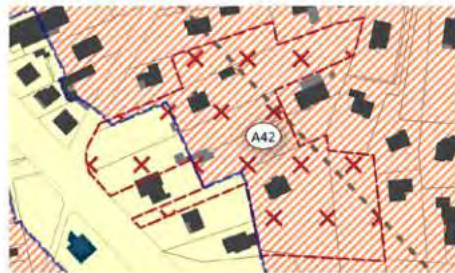
**A42**

Superficie du site d'OAP : 0.99 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15

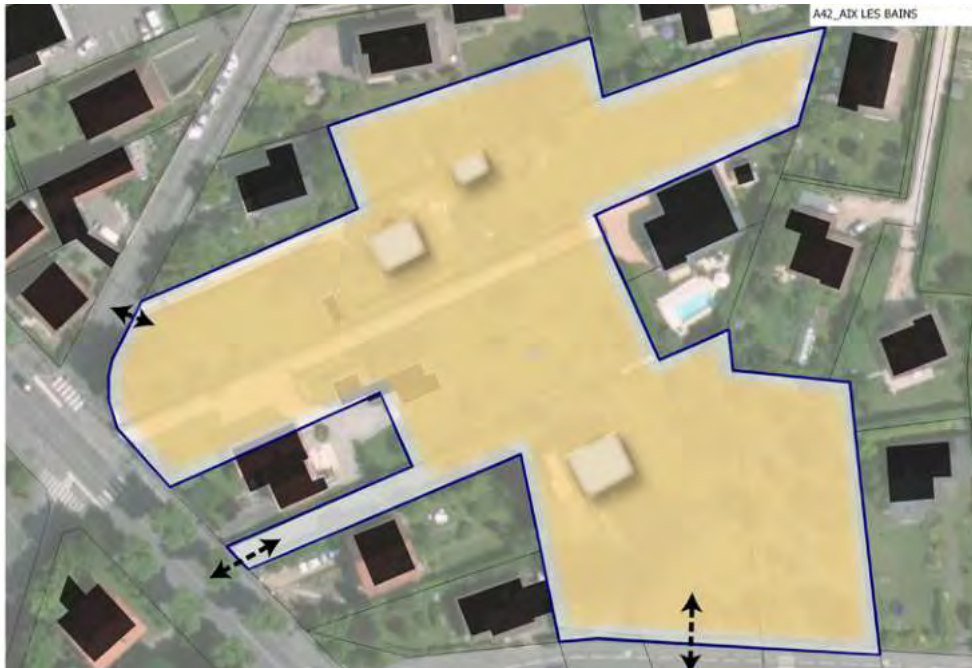
Indication de la part de logement social : 25%

Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *Court terme*

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

La desserte des lots arrières, se fera par le passage existant avenue du Grand Port.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

La construction positionnée le long de l'Avenue du Grand Port s'urbanisera dans l'alignement des autres constructions en reprenant le même sens du faîtage.

Pour les constructions en cœur d'îlot, il convient de reprendre le sens de faîtage existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## A.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## AIX LES BAINS / Les Garins

# A3

Superficie du site d'OAP : 2.23 ha  
Superficie de la zone AU : 1.69 ha

OAP "Economie"



Extrait plan de zonage

Localisation



Zone située à l'amont de l'autoroute A41, en continuité de l'entreprise Aixam.

Cette zone a fait l'objet d'une étude environnementale au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4) dont les principales dispositions à prendre en compte sont rappelées ci-après.

### ÉTAT DES LIEUX






### ENJEUX

- > Protéger les espaces naturels proches
- > Limiter l'imperméabilisation de la zone
- > Préserver la végétation existante



ECHEANCE : court terme



-  Préserver la végétation et les espaces naturels existants
-  Assurer un accès relié au réseau viaire existant
-  Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel de l'aménagement. A l'ouest, des végétaux d'une hauteur équivalente à la construction devront être plantés afin de créer un masque visuel pour une meilleure intégration paysagère depuis les «points hauts» situés à proximité.

Au niveau de l'interface avec l'autoroute, il sera prévu un cordon paysager arboré (arbustes d'au moins 2mètres de hauteur + pelouses) afin de diminuer l'impression de «surélévation» du bâtiments vis à vis de l'autoroute.

2/ L'entrée de la zone sera paysagée et conservera les caractéristiques végétales actuelles pour une meilleure intégration avec l'espace boisé se trouvant à proximité immédiate. A ce titre, les éléments les plus remarquables du bosquet d'arbres existants seront conservés et intégrés au traitement paysager de l'entrée. Les arbres existants devront être recensés et associés à un replantage à l'équivalent en surface dans le cas de suppression ou destruction.

Aucun accès sur la D49 n'est autorisé, mais la desserte sera davantage recherchée en limite sud-ouest.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une attention particulière devra être portée sur cette zone étant donnée sa visibilité depuis l'autoroute et les communes environnantes.

Son aménagement devra contribuer à l'amélioration et à la valorisation du site dans une logique de «vitrine» pour la commune d'Aix-les-Bains, et avec un même objectif de qualité que celui retenu pour l'aménagement de la zone d'activités des Combaruches qui lui fait face.

A noter que la proximité immédiate du site d'Aixam impose la recherche d'une cohérence et d'une harmonie entre les bâtiments.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

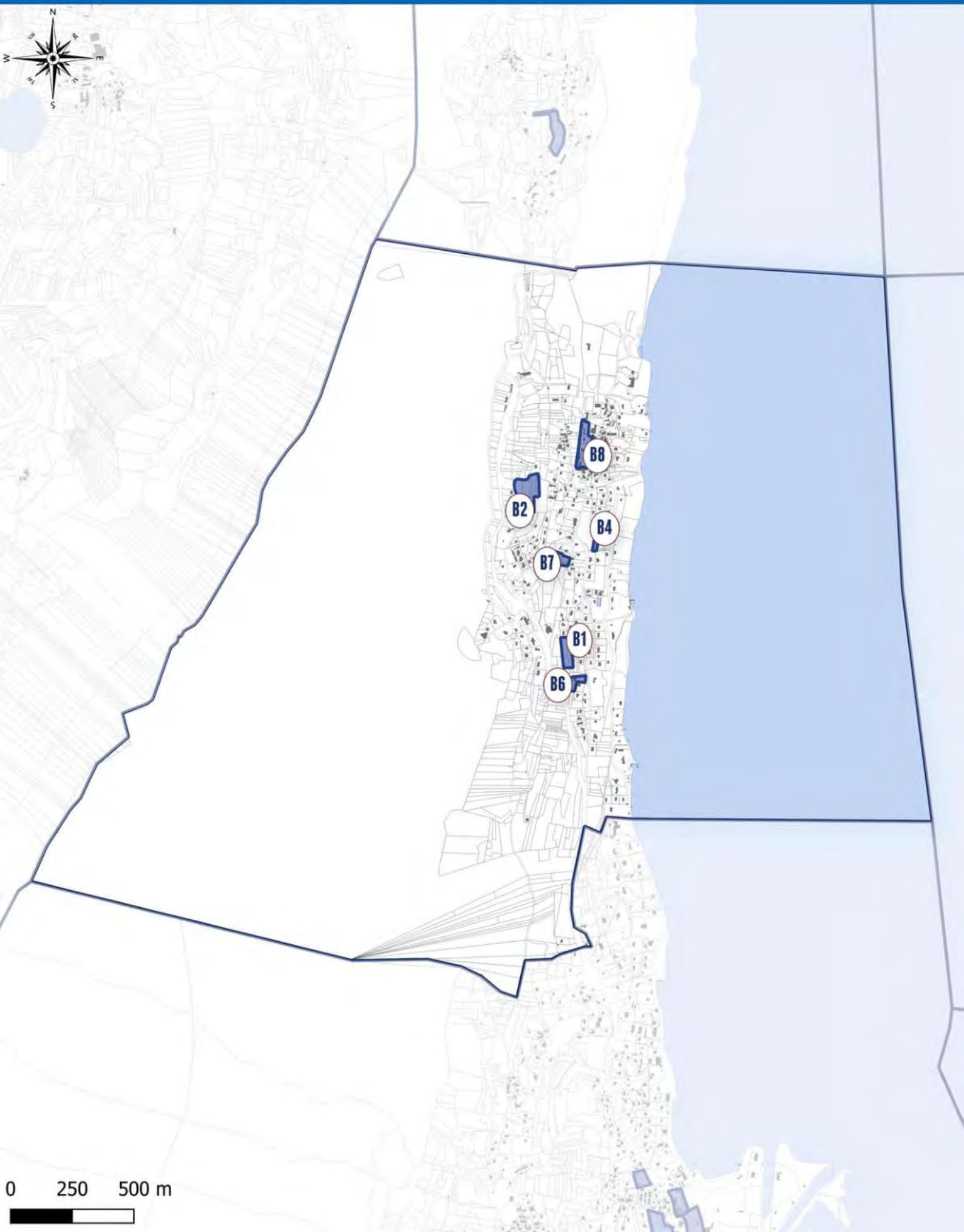
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# PARTIE B

# BOURDEAU

# Localisation des OAP situées sur la commune de BOURDEAU



# **B.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **B.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURDEAU / Champs des Steppes

B2

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.94 ha



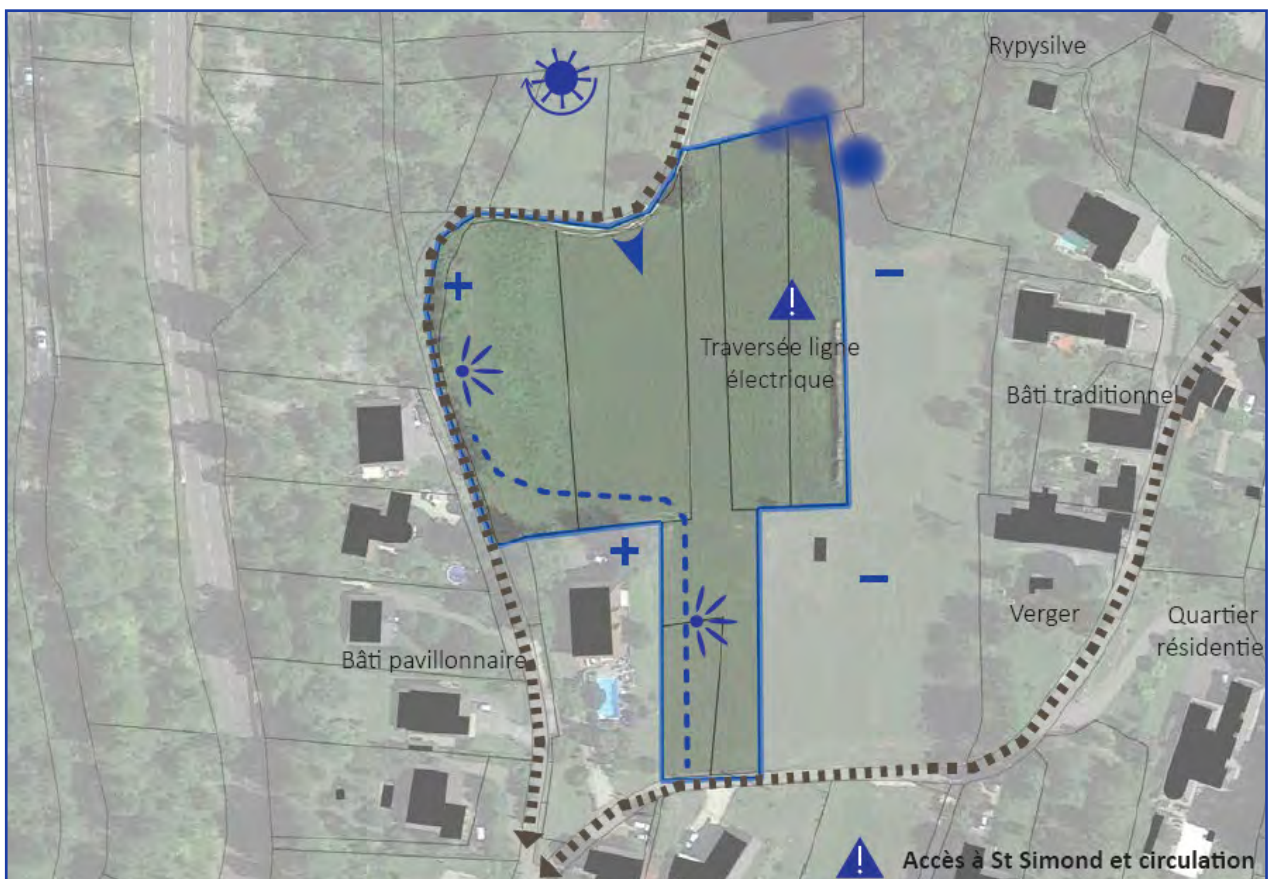
Extrait plan de zonage

## Localisation



Située en bordure ouest de Bourdeau, le site de l'OAP est une grande étendue ouverte entre des logements pavillonnaires à l'Ouest et des bâtiments patrimoniaux à l'Est. L'ensemble du site offre une vue remarquable vers le lac du Bourget et la rive est du lac. Le terrain présente une pente régulière ouest-est et un talus vient cerner sa limite ouest. Le site est accolé au sud à la route de la Revine et au nord au chemin des romains.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans un tissu urbain environnant
- > Valoriser la vue sur le lac
- > Limiter les vis-à-vis

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

Indication de la part de logement social : 15% soit 1 à 2 logements







Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

111



-  Privilégier une gestion mutualisée des stationnements (localisation indicative)
-  Assurer une desserte principale connectée nord sud
-  Proposer un accès mutualisé aux constructions
-  Réserver un déplacement doux Est-Ouest
-  Espace végétalisé à conserver à proximité de la route
-  Assurer une implantation des habitations permettant de conserver une vue vers le lac pour chacune d'entre elles
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'aménagement devra conserver et mettre en valeur les points de vue sur le paysage et le lac.

On recherchera une transversalité par une continuité végétalisée et paysagère entre la rypsilve au nord et l'espace boisé au sud

2/ Une voirie traversante nord-sud devra être prévue, rejoignant les voies de circulation existantes. La recherche d'accès secondaires mutualisés doit être mise en avant dans l'aménagement du site.

Un accès aux parcelles agricole devra être conservé avec cession de la voirie à la commune dans les 10 années suivantes. Une liaison piétonne ouest-est doit être intégrée à l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnements pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. L'opération devra s'inspirer de l'architecture et des matériaux des bâtiments patrimoniaux et traditionnels à proximité du site.

Un recul d'implantation sera respecté au sud du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

### Exemple d'aménagement



L'opération propose de s'inspirer des bâtiments situés à l'est du site pour reprendre une typologie en longueur. Les habitations sont implantées de manière à limiter au maximum les vis-à-vis et à permettre à chacun d'avoir une vue sur le lac. Quatre espaces de stationnements mutualisés viennent ponctuer le rythme des parcelles.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1





## **B.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

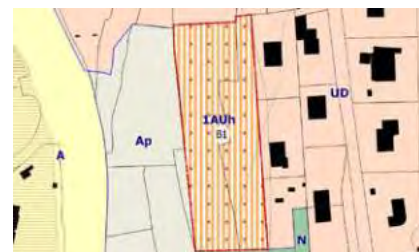
### ***QUARTIER GREFFE***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURDEAU / Champs des Series

B1

Superficie du site d'OAP : 0,52 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,52 ha



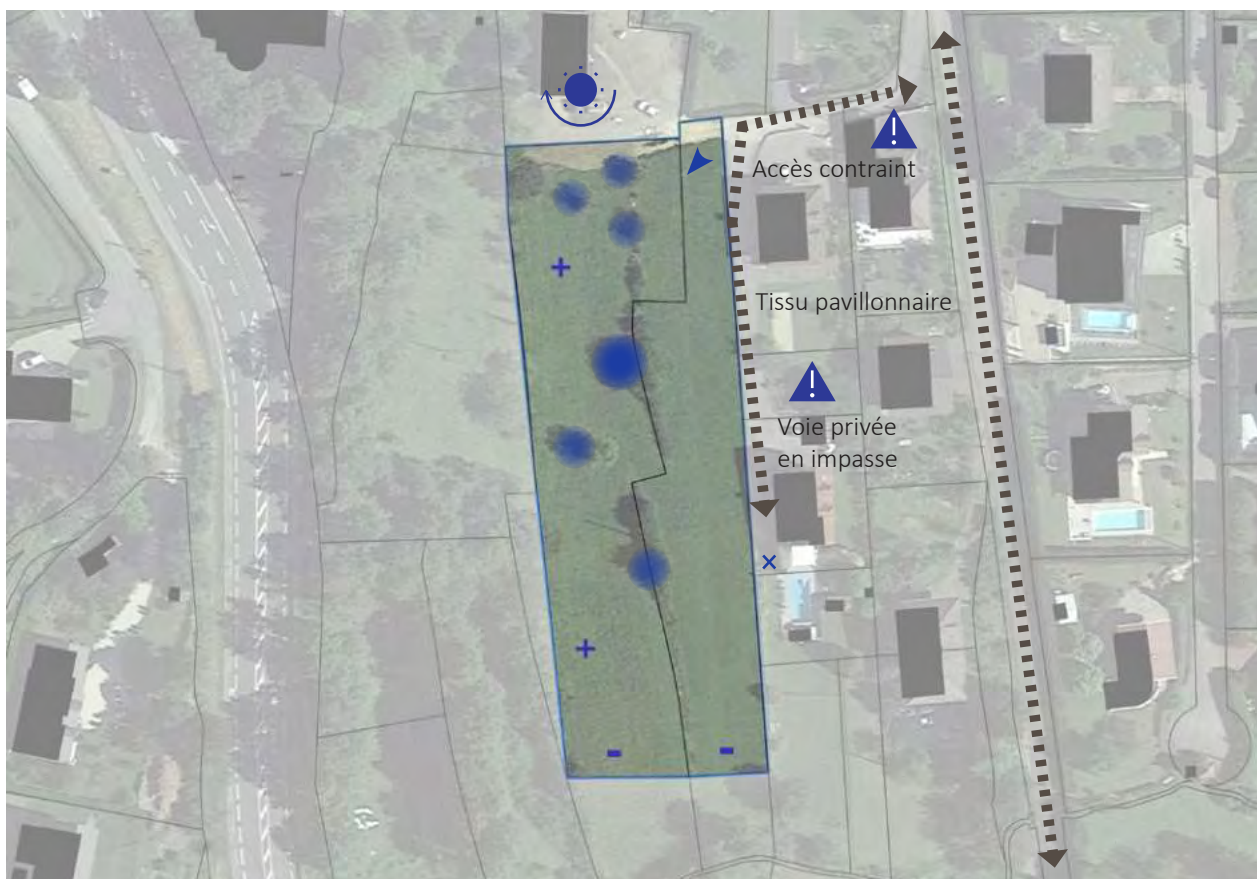
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au sud de la commune, le champ des Seris est limite de la zone urbaine. Il est bordé au sud par un ruisseau et la végétation qui l'accompagne. Le terrain présente une pente ouest-est et est accessible par le nord-est, entrée qui offre un point de vue sur le lac du Bourget. Une végétation arbustive et arborée est déjà présente sur le terrain.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Conserver les points de vue sur le lac et ses environs
- > Limiter les vis à vis avec les bâtiments existants

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 6 logements

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

115



- ↔ Accès et desserte de la zone
- Réserver un espace de stationnement mutualisé
- Trame arborée existante à conserver
- Dédié un espace à l'infiltration des eaux de ruissellement au sein de l'aménagement
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est conseillé de s'appuyer sur les abords du ruisseau, zone déjà humide, pour gérer les eaux pluviales.

La végétation du site, notamment les arbres de haut jet, devra être conservée et intégrée au mieux dans l'aménagement du site.

La ripisylve et le ruisseau au sud devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible, au nord-est du site, en utilisant les axes déjà existants. Une zone de retournement devra permettre à chaque logement d'utiliser l'axe unique de déplacement sur le site.

#### Exemple d'aménagement

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'opération devra permettre l'implantation de 5 bâtiments au maximum. Si 6 logements sont prévus sur le site, un des bâtiments devra comprendre 2 logements.

4/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants à l'est du site

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



L'opération propose d'implanter les bâtiments dans le sens de la pente et dans la partie haute du terrain pour favoriser les points de vue sur le lac et limiter les vis-à-vis. Un espace plus large de stationnement mutualisé vient s'implanter au centre de l'opération permettant à la fois l'accès aux parcelles et le retournement des véhicules.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## **B.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***"COUTURE"***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURDEAU / Pré Perrier

# B4

Superficie du site d'OAP : 0.19 ha  
Superficie de la zone AU : 0.18 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site se localise au sud du centre-bourg. Ce terrain tout en longueur offre une vue imprenable sur le lac, car il est situé légèrement en surplomb par rapport aux bâtiments existants à l'est. Un muret longe la frange est du site. Le terrain est accessible au sud par un chemin rejoignant la route de l'Épine.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la vue et le dégagement depuis la ferme en dehors du site (bâtiment de qualité patrimoniale)

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 4

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen






ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements



Réaliser ou renforcer le muret en limite ouest du site de projet et préserver et renforcer le muret en limite sud du site de projet (périmètre OAP)

-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Assurer un accès viaire unique au site à l'est du site
-  Préserver une vue privative par implantation bâtie
-  Réserver un espace de recul végétalisé (arboré ou non) au sud de l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les points de vue vers le lac et le paysage doivent être conservés et mis en valeur par l'aménagement.

2/ Un unique accès au site se fera par le sud, via la route de l'Épine, faisant l'objet d'un réaménagement. Une desserte mutualisée aux bâtiments sera prévue à l'est du site.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants autour du site, notamment la ferme qui surplombe l'opération.

Les bâtiments, leur hauteur et implantation, seront pensés afin de préserver les perceptions lointaines et les cônes de vue.

Les façades des constructions seront orientés nord-sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Exemple d'aménagement



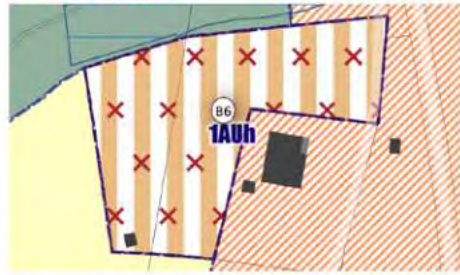
L'opération propose une implantation bâtie permettant de limiter les vis-à-vis tout en assurant à chaque logement une vue vers le paysage.

## BOURDEAU / Sur l'Épine

# B6

Superficie du site d'OAP : 0.29 ha  
Superficie de la zone AU : 0.29 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

### Localisation



Le site de l'OAP se situe au sud de la commune, il est séparé de l'OAP B1 par le ruisseau qui le longe au nord. Le terrain est accessible au nord-est depuis la route de l'Épine.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver les milieux environnants notamment liés à la dynamique hydraulique

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



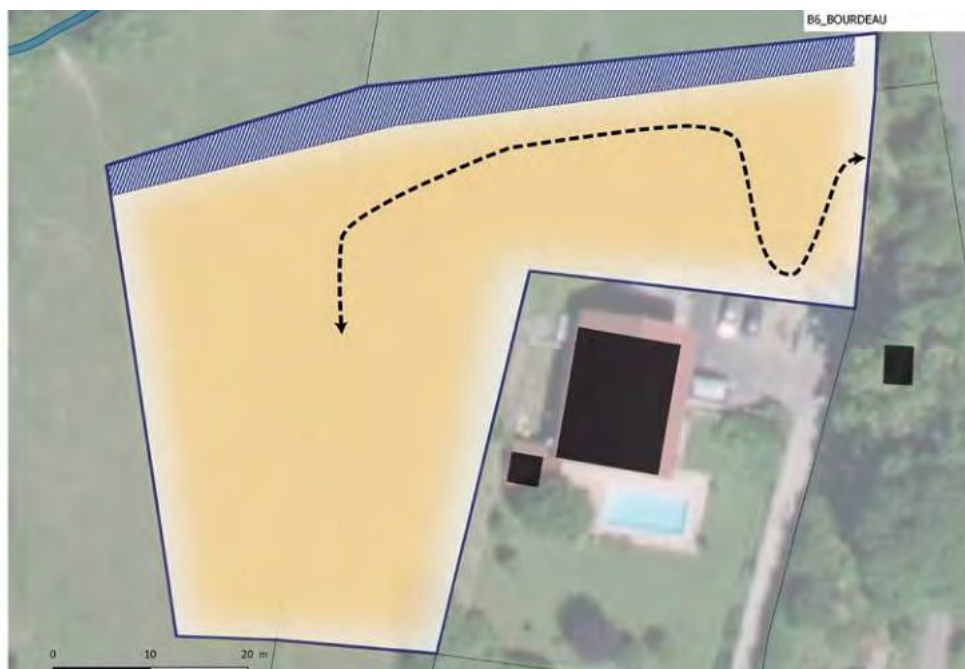
**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 2 à 3

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ↔ Accès viaire unique au site par le nord
- Espace dédié à l'infiltration des eaux de ruissellement au nord
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est conseillé de s'appuyer sur la topographie naturelle du site et favoriser une infiltration et un écoulement naturels orientés vers le ruisseau voisin.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au nord-est du site, en utilisant les axes déjà existants.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation bâtie devra limiter les vis-à-vis au sein de l'opération et avec les bâtiments déjà existants autour du site

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

*Exemple d'aménagement*



L'opération propose une implantation bâtie en retrait des bâtiments existants pour limiter les vis-à-vis. L'orientation privilégiée est celle des bâtiments voisins, c'est-à-dire tournés vers le lac.

## BOURDEAU / Le Villard

**B7**

Superficie du site d'OAP : 0.23 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.23 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Le site de l'OAP est situé sur la frange ouest de l'enveloppe urbaine de la commune. Son relief est légèrement incurvé générant un point bas au sein du site. Un boisement cerne le terrain au sud, alors que les franges ouest et est sont ouvertes sur des voies de circulation : la route des grandes eaux à l'ouest et l'impasse du Villard à l'est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

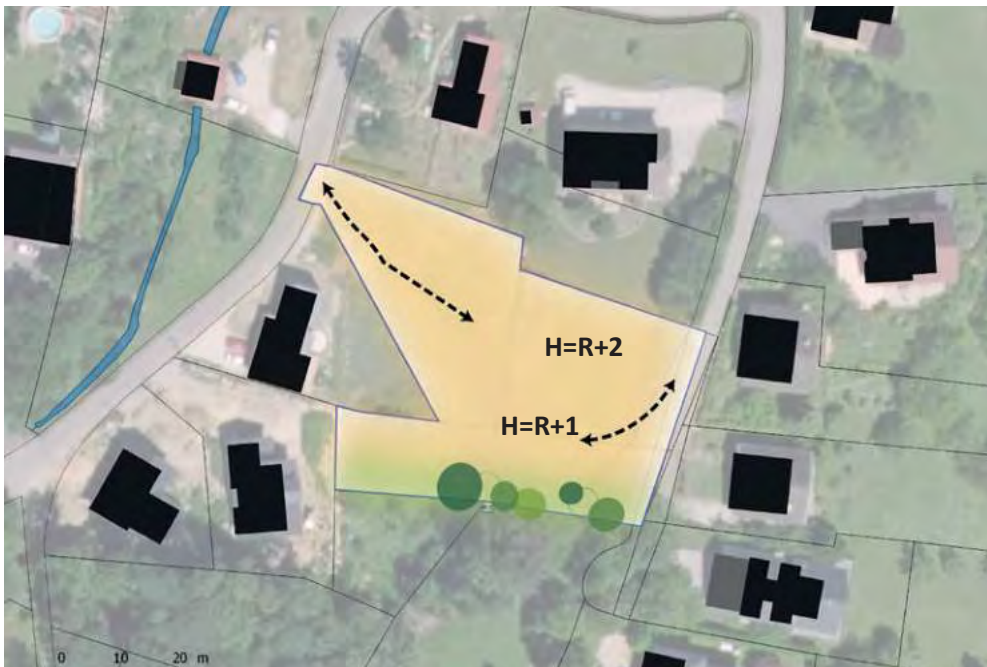
- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > S'inscrire dans le relief du site
- > Prendre en compte la dynamique hydraulique naturelle du site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 2  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire

ECHEANCE : court terme



- H=** hauteur maximale à respecter
- ↔ Deux accès viaires possibles à l'ouest et à l'est du site à privilégier
- Recul végétalisé
- Trame arborée à préserver
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements liés à la parcelle devront démonstrés qu'ils ne s'opposent pas à la dynamique naturelle d'écoulement des eaux.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation en bordure du site devra être conservée et intégrée à l'opération.

Un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal à 0,7 devra être respecté à l'échelle de l'unité foncière du projet, avec une emprise au sol proportionnelle à la superficie totale.

2/ Deux accès sont possibles à l'ouest du site depuis la route des grandes eaux et en point bas à l'est.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment les bâtiments patrimoniaux.

Le bâtiment, de type R+2, verra son rez-de-chaussée dédié aux garages, le 1er étage abritera un logement, et le 2ème étage accueillera un deuxième logement.

L'opération devra implanter les deux logements dans un volume unique de bâtiment.

4/ Le bâtiment unique et solidaire, regroupant les 2 logements, sera implanté selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétique (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURDEAU / Les Prés

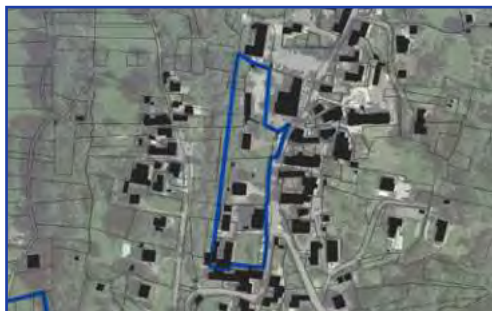
**B8**

Superficie du site d'OAP : 0.78 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce secteur de projet s'inscrit au coeur du centre-bourg de Bourdeau, longeant la D13. Ce secteur comprend des commerces et des logements.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte du centre-bourg de la commune et notamment le maintien d'une activité économique et sociale
- > Limiter les vis-à-vis
- > Gérer le stationnement et les déplacements induits par le projet

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 13

Indication de la part de logement social : 20% soit 2 logement(s)








Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme

OAP VALANT RÈGLEMENT

125



-  Respecter le recul de constructibilité
-  Créer des liaisons douces
-  Insérer des places de stationnement le long de la D13
-  Intégrer un espace commun sous forme de placette/parvis
-  Privilégier un aménagement paysager avec une végétation arborée
-  Un ou deux accès possibles de part et d'autre de la parcelle
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) et commerces en rdc et possibilité d'équipement collectif et de service public

# 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

## IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions respecteront un recul minimum selon le schéma proposé ci-avant.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives avec une possibilité d'être réduits à 6 mètres (au lieu de 8m) si mutualisation de l'espace commun.

Elles pourront s'implanter en limite lorsque le terrain est attenant à une parcelle classée en zone naturelle.

## HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur de R+2 pour 50% des constructions et R+2+Combles à raison de 50% restant pour celles implantées à la limite constructive par rapport à l'axe de la voirie (D=15m). Une hauteur de R+3 et R+3+Combles est acceptée dans la mesure où la distance de recul par rapport à l'axe de la voirie est augmentée de 4 mètres (D=15+4m).

## TOITURES ET OUVERTURES

> Toitures

Les toitures à 2 pans avec croupes sont autorisées. Les toitures à 2 pans ont une pente comprise entre 50% et 80%. Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont accessibles et/ou végétalisées et/ou accolées à un volume. Cependant, elle ne dépasseront en aucun cas 30% de la surface de toiture du projet.

> Débord de toiture : 0.80m minimum

> Ouvertures : jacobines et fenêtres de toit sont autorisées

## PLEINS ET VIDES

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Pas de limitation des mouvements de terre.

> Aspects des clôtures : les clôtures dans la bande de recul des 15 mètres par rapport à l'axe de voirie sont interdites

## 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;

- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

## 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

> L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages du bord du lac, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;

- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale et touristique traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

> Aspect des façades

- Les restaurations et constructions doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...) il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

## ASPECTS PAYSAGERS

> En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

## 4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 2 places de stationnement par logement d'habitation.

Les places de stationnement publics sont affectées aux commerces et aux équipements publics.

## 5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

## 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

> Voies piétonnes

Les cheminements piétons doivent s'inspirer du schéma ci-avant. D'autres cheminements complémentaires sont possibles.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

> Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Si absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

> Electricité-téléphone-câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## 7 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les exigences de performance énergétique BEPOS (abrégié de «*bâtiment à énergie positive*») font référence aux bâtiments qui produisent davantage d'énergie (électricité, chaleur) sur une année qu'ils n'en consomment pour son fonctionnement.

Les aménagements devront respecter un pourcentage d'exigence de performance BEPOS, imposer aux bâtiments d'être munis d'au moins un mode de production d'énergie renouvelable, et favoriser l'installation de puits canadiens.

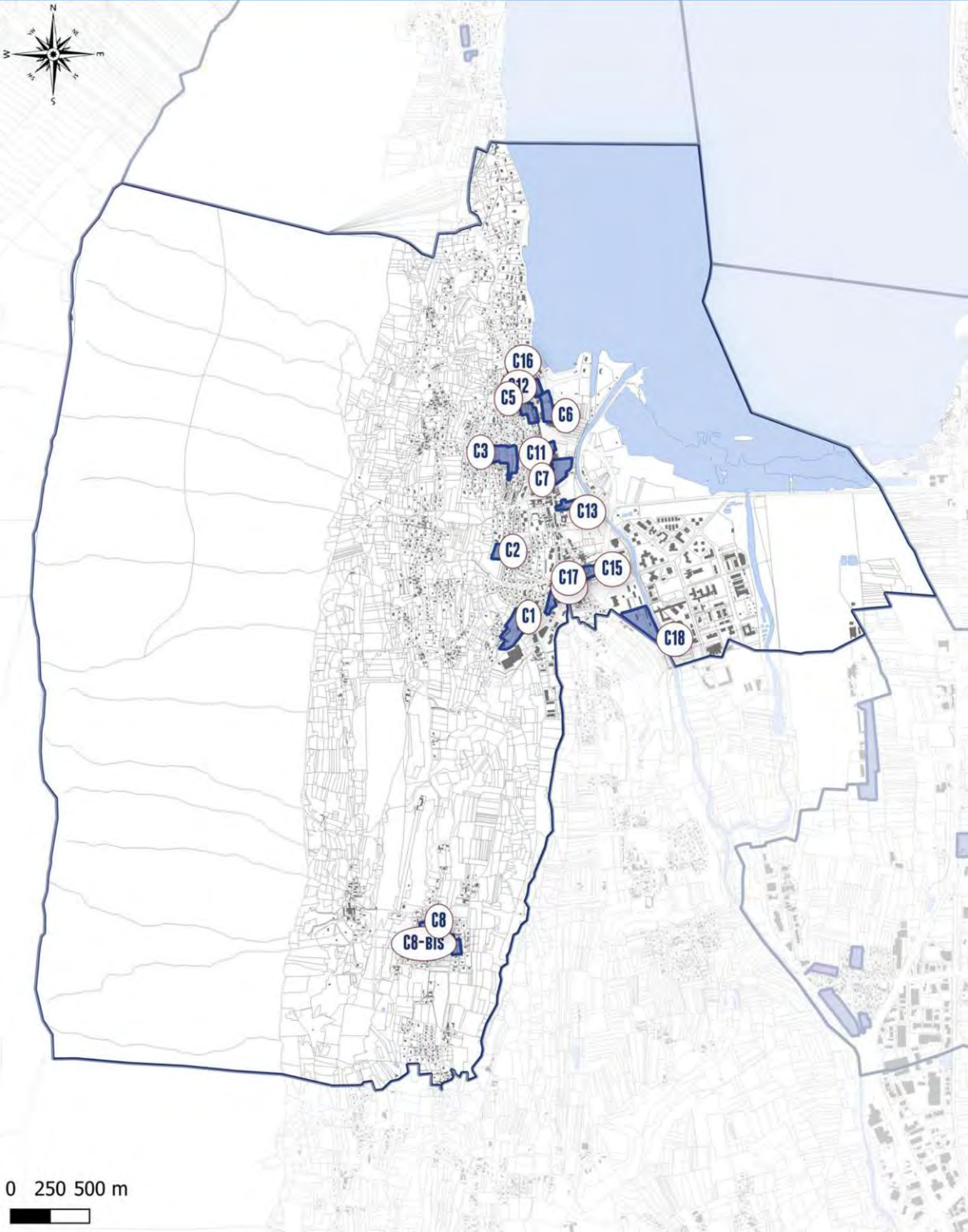


# PARTIE C

# BOURGET DU LAC

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# Localisation des OAP situées sur la commune de LE BOURGET-DU-LAC



# **C.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **C.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

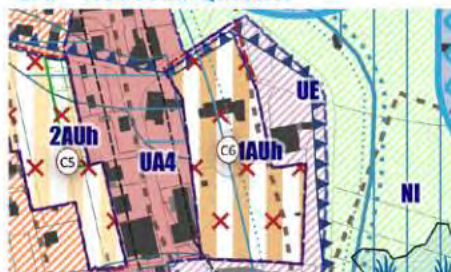
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURGET DU LAC / Orée du Lac

**C6**

Superficie du site d'OAP : 1.4 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.35 ha

## OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Aux abords du lac, cet ensemble de propriétés se situe en limite des quartiers résidentiels. Aux alentours du site, on observe des activités nautiques au sud et également des lieux d'hébergements (hôtels ...).

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

> S'intégrer comme transition entre habitats et abords du lac

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 200 + commerce + activité hôtelière

Indication de la part de logement social : 30% soit 60 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif ou intermédiaire ou activité économique

ECHÉANCE : court terme



- Assurer un réseau de déplacement piéton et cyclable sur l'ensemble du site
- Espace préférentiel pour l'implantation d'un hôtel
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif ou l'accueil d'une activité nautique
- Prévoir un espace centrale de rencontre (placette)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres, conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'ensemble de l'opération devra être desservie par un réseau de déplacement piéton et cyclable.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'architecture devra s'intégrer dans le contexte environnant (matériaux, formes ...).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / De Buttet

C7

Superficie du site d'OAP : 1,61 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,22 ha



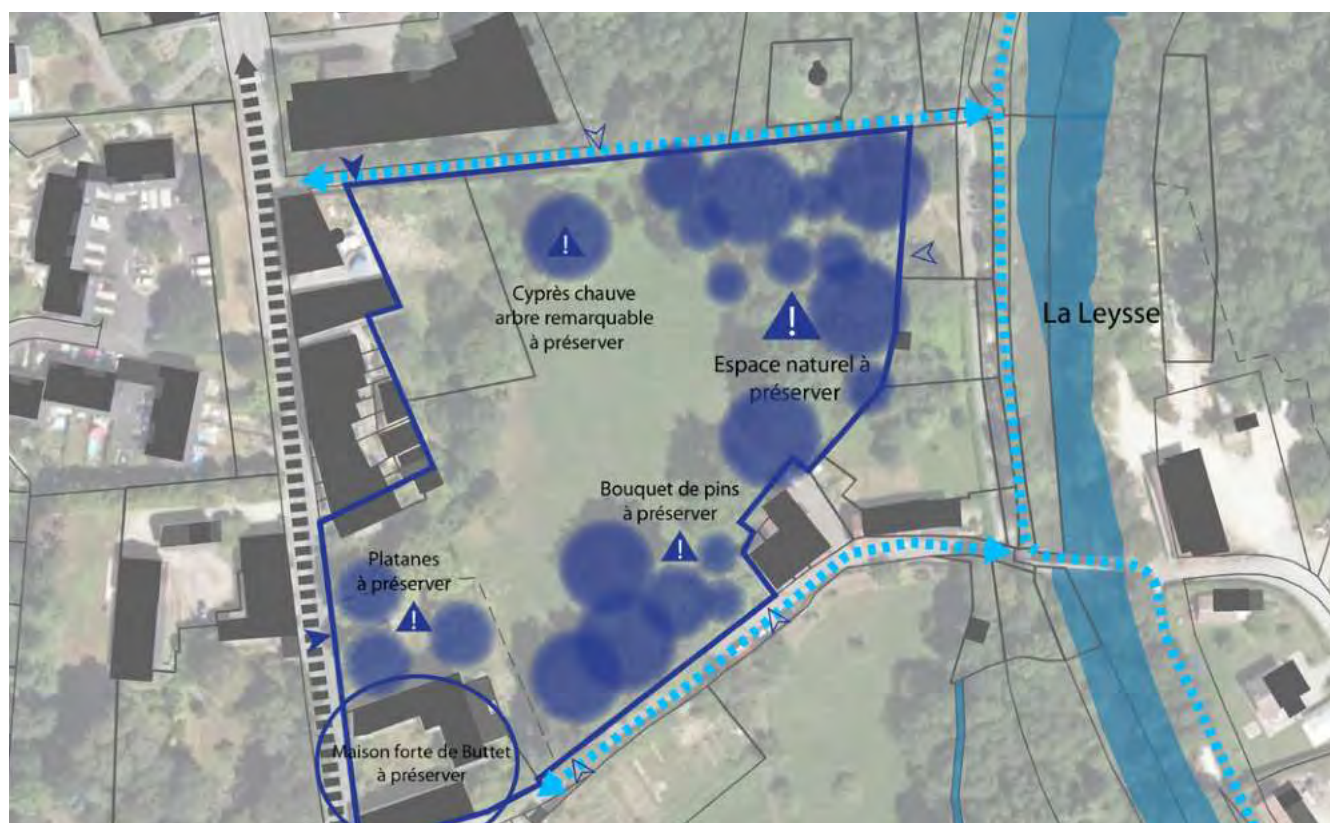
Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce site de projet est situé proche du centre bourg. Il longe la Leysse à l'ouest. Il se situe entre la rivière et les quartiers résidentiels qui remontent dans les reliefs de la rive du lac. La végétation arborée liée à la rivière est très présente sur l'ensemble du site. La zone de projet est bordée au sud par le chemin du Pailleret.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Permettre la création de logements diversifiés dans le centre ancien
- > Préserver la partie naturelle à l'est du site
- > Faire revivre la maison forte de Buttet

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 110 au maximum dont maison forte









Indication de la part de logement social : 60% à 70%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif  
+ hébergement hôtelier et activité de services accueillant du public + commerce(s)

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



-  Maison forte de Buttet à réhabiliter pour l'installation d'un établissement recevant du public, de services et/ou de logements
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
-  Espace préférentiel pour un espace mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, ...)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou mutualisé
-  Espace non constructible à réserver et à valoriser comme espace naturel
-  Préserver la trame arborée existante comme faisant partie d'un ensemble boisé avec des arbres remarquables
-  Accès existants ou à créer pour l'accès au stationnement sur le site
-  Accès et cheminements piétons à maintenir ou à créer pour une bonne accessibilité de l'opération

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra dans la mesure du possible préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant ; et développer les continuités végétales, notamment à l'ouest du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et permettra les parkings en sous-sol. Le mode d'implantation sera de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Le bâtiment de la maison forte de Buttet devra faire l'objet d'une réhabilitation et d'une remise en valeur, ainsi que le mur d'enceinte de la propriété qui laissera régulièrement des ouvertures afin de pouvoir voir le parc depuis le domaine public.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, réseau de chaleur urbain, ...), tout en limitant les vis-à-vis.

La gestion du stationnement pourra intégrer 3 places pour des véhicules en autopartage accessibles au public, qui feront partie du stationnement requis, chaque place d'autopartage comptant pour 5 places classiques sur l'opération.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## BOURGET DU LAC / Triangle sud

**C18**

Superficie du site d'OAP : 3.09 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



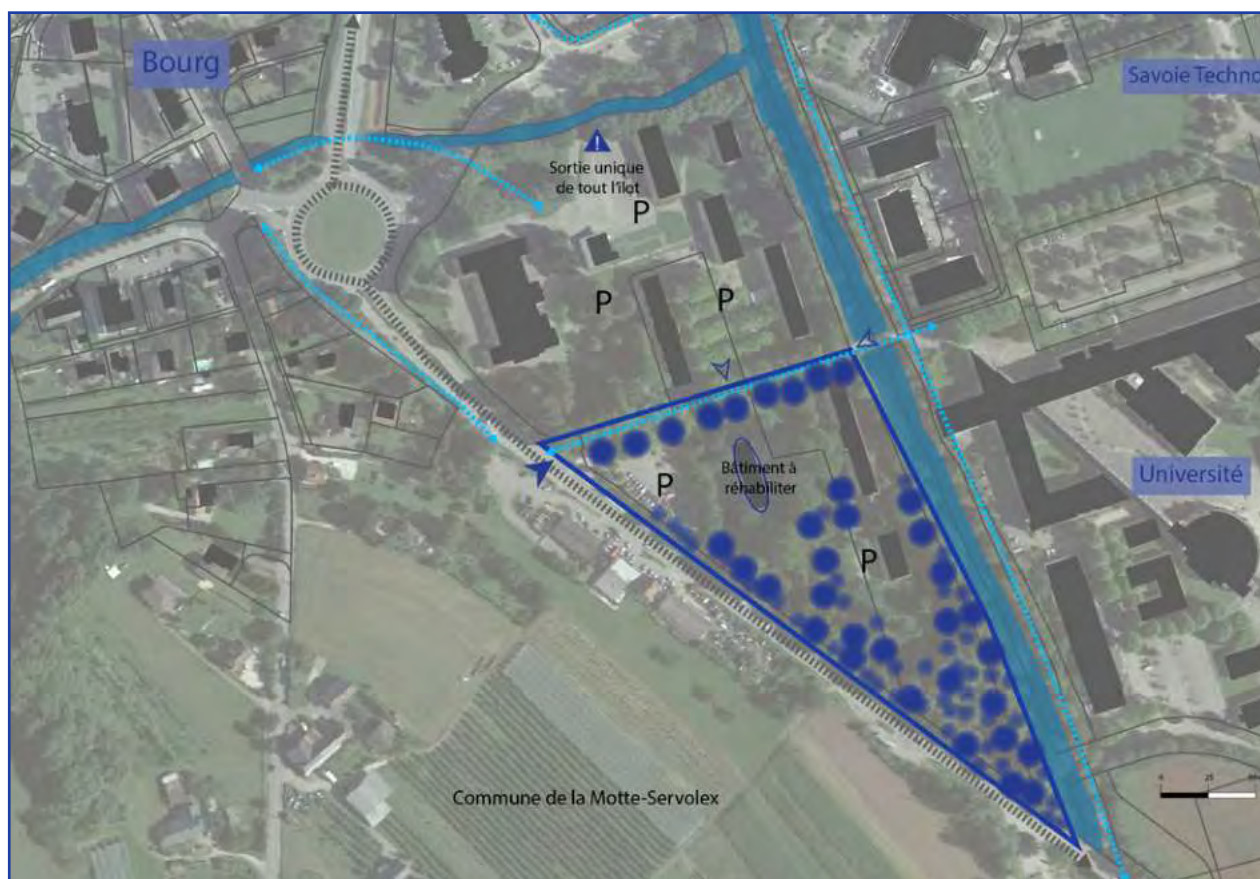
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé en entrée de ville, ce site est en contact immédiat avec la zone économique de Savoie Technolac, l'Université Savoie Mont Blanc, l'entrée du bourg et à l'environnement naturel bordant la Leysse. Bien connecté aux transports en commun, à la Voie Verte (Chambéry <-> Aix-les-Bains) et aux services de proximité, sa localisation est idéale pour du logement. La grande force de ce site est son boisement dense qui forme une canopée haute et efficace contre les îlots de chaleur.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Renouveler un quartier vieillissant
- > Développer l'offre de logements proches de Savoie Technolac
- > Préserver les espaces naturels sur le site
- > Soigner l'entrée de ville du sud de la commune

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 210 à 225 (+70 existants à réhabiliter)

Indication de la part de logement social : 78% à 89% soit 175 à 200

logements (dont 100 CROUS)

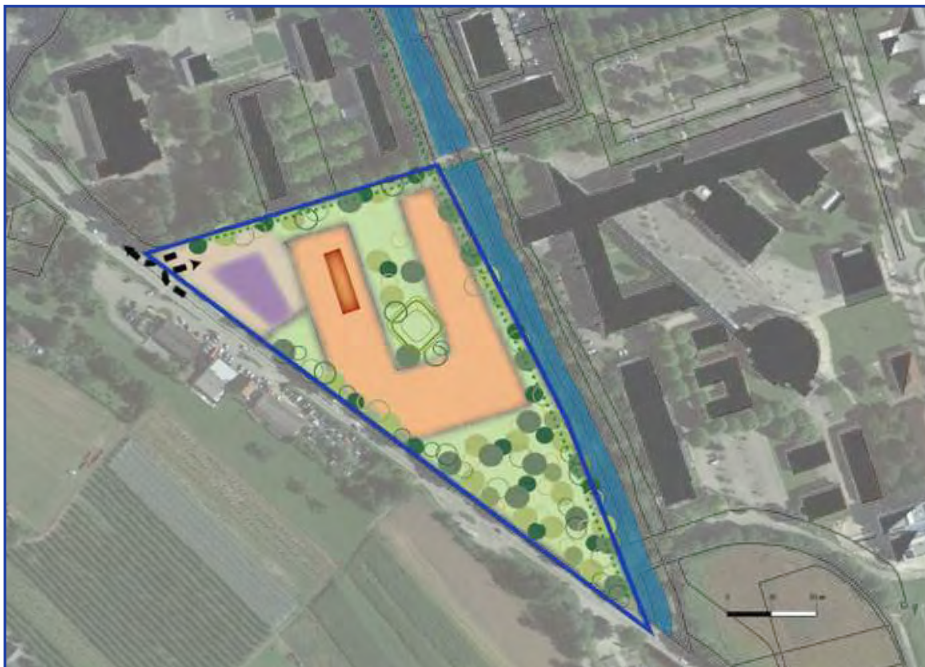
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif en R+3 à R+5










ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement  
d'ensemble

### OAP VALANT RÈGLEMENT



-  Espace constructible pour l'implantation de logements collectifs
-  Espace à réserver pour la gestion des flux et du stationnement
-  Espace à réserver pour l'implantation d'activités commerciales et servicielles
-  Bâtiment à réhabiliter
-  Espace à réserver non constructible pour des espaces verts et/ou jardinés
-  Positionnement pour un mail planté autour duquel s'organise le bâti
-  Accès unique à l'est de l'opération
-  Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
-  Conserver la végétation existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagés) et de qualité.

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre, tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (point de vue, topographie, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...). Un minimum d'1m de surélévation des bâtiments sera observé selon les exigences du PIZ aléa inondation.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

L'aménagement de ce tènement et sa construction devront répondre aux principes ci-après :

## 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION :

L'implantation générale du site devra prendre en compte les études préliminaires en annexe. Les bâtiments s'organiseront autour d'un mail central planté, qui reprendra la structure de la voirie existante. Le bâtiment dit «Val d'Arly» devra être réhabilité.

Les bâtiments respecteront les reculs minimums prévus par le PIZ concernant la Leysse et un recul de 10 m par rapport à la départementale 1504.

### HAUTEUR :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de R+5, fixée à 19 m comprenant le réhaussement de 1 m induit par le PIZ.

### TOITURES ET OUVERTURES :

Les formes architecturales sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, il est donc préférable d'entrer en contact avec les services de l'Etat en phase de pré-projet architectural au risque de voir le permis refusé.

### PLEINS ET VIDES :

Rappel : Il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures sont autorisées sous la forme de haies végétales afin de laisser la circulation de la petite faune et des insectes marcheurs libres. Les mouvements de terre doivent être limités au maximum et les bâtiments doivent s'implanter selon l'aspect naturel du terrain.

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE / PROGRAMME

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation/logement ; hébergement
- Commerces et activités de services/ commerce de détail ; services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; restauration.

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 78% sur l'ensemble de l'opération.

Les logements (hors logements étudiants CROUS) seront de tailles variées du T2 au T5, afin de répondre aux besoins de la commune, et de proposer des coûts d'acquisition différents.

## 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES :

Mettre en oeuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure étant à privilégier.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

Permettre le stockage et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

Permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur les toitures, afin d'avoir une production d'énergie renouvelables à l'échelle de l'opération.

### ASPECTS PAYSAGERS :

L'aménagement de la parcelle devra faire l'objet d'un projet paysager d'ensemble à l'échelle de l'opération.

Ce projet devra s'articuler autour d'un mail planté, comporter des jardins partagés mutualisés au sud de l'opération et conserver les arbres existants au maximum. Ce projet devra respecter les conditions suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

3. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement.

4. Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une aire de détente majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

#### 4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences monospécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

#### 5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Avoir des logements qui s'ouvrent au sud pour les apports solaires en hiver, tout en ménageant une protection pour la période estivale, afin de ne pas négliger le confort d'été.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et bi-orienté. Eviter les vues directes et les vis-à-vis entre les bâtiments.

#### 6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements : 1,7 places par logements, avec 1 place visiteur pour 4 logements en accession libre, 1,3 places par logement en accession sociale, 1 place visiteur pour 4 logements.

1 place par logement en locatif social, 1 place visiteur pour 4 logements.

Pour les commerces et services, 1 place/tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les logements étudiants, 1 place pour 3 logements.

La mutualisation des poches de stationnement sera recherchée.

Chaque bâtiment devra avoir un local vélo mutualisé de 1,50 m<sup>2</sup>/logement au minimum.

#### 7- DESSERTE PAR LES VOIRIES ET RÉSEAUX

##### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

L'accès véhicules se fera par la RD 1504 à l'ouest, tout en veillant à la sécurité des usagers des voies publiques routières et piétonnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

> Largeur des voies publiques et privées :

Les plateformes seront de 4m au minimum, ?? au maximum, sous formes de zones de rencontres mixtes.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux devront être enterrés.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Gestion des eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet. Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC). Tout dépôt de permis de construire devra être accompagné d'un certificat de conformité du SPANC validant le projet d'assainissement conformément au règlement d'assainissement.

## GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Pour toute opération d'habitat individuel de plus de 3 logements, une aire de collecte pour les ordures ménagères devra être prévue à proximité de la voie publique.

## ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## 8 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Le bâtiment dit du Val d'Arly devra être réhabilité. L'objectif est la remise en état du bâtiment selon les normes actuelles, tout en conservant le même nombre de logements étudiants.





## C.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIERS GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURGET DU LAC / Bocon

C1

Superficie du site d'OAP : 2.01 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.92 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé dans la partie sud de la commune, ce terrain est implanté entre les habitats individuels à l'ouest, des habitats collectifs au nord et des activités économiques au sud. Il est longé par le Chemin de Bocon au sud. L'ensemble du site présente une pente nord-ouest/sud-est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans les tissus urbains environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte le profil topographique du site



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 85

Indication de la part de logement social : 30% soit 25 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme



- Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau via les potentiels disponibles
- Permettre une connexion douce connectée au réseau doux existant
- Réserver un espace non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BOURGET DU LAC / Ravonnet

**C2**

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.54 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Située à proximité du cimetière, cette parcelle agricole est en arrière plan des habitations longeant la route de Châtelard. Elle est accessible par une voie de desserte unique, nouvellement créée, au nord. Le site est entouré à l'ouest et au sud par des terrains cultivés, tandis qu'au nord, on trouve des logements collectifs.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Assurer une bonne desserte de l'opération et à sa proximité immédiate

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 32 à 35




Indication de la part de logement social : 30% soit 9 à 11 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif ou intermédiaire

ECHEANCE : **long terme**

147



-  Assurer la sécurité du carrefour d'accès au site
-  Assurer un accès viaire unique à l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone et le carrefour avec la route de Châtelard devra être aménagé.

Les zones de stationnement devront être mutualisées et pourront être intégrées aux bâtiments.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# BOURGET DU LAC / Les Buissons

## C3

Superficie du site d'OAP : 2.23 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.22 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



En s'éloignant du lac, dans les hauteurs du Bourget, ce terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire. Incliné du sud-ouest au nord-est, il offre une vue sur le lac depuis ses points hauts. L'accès au terrain se fait au sud par l'allée des mûres et au nord en rejoignant la rue du mollard noir. Une trame arborée borde la frange ouest du site.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte le relief dans l'aménagement
- > Conserver les points de vue
- > Gérer durablement les déplacements au sein de l'opération et à sa proximité immédiate

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 75

Indication de la part de logement social : 40%

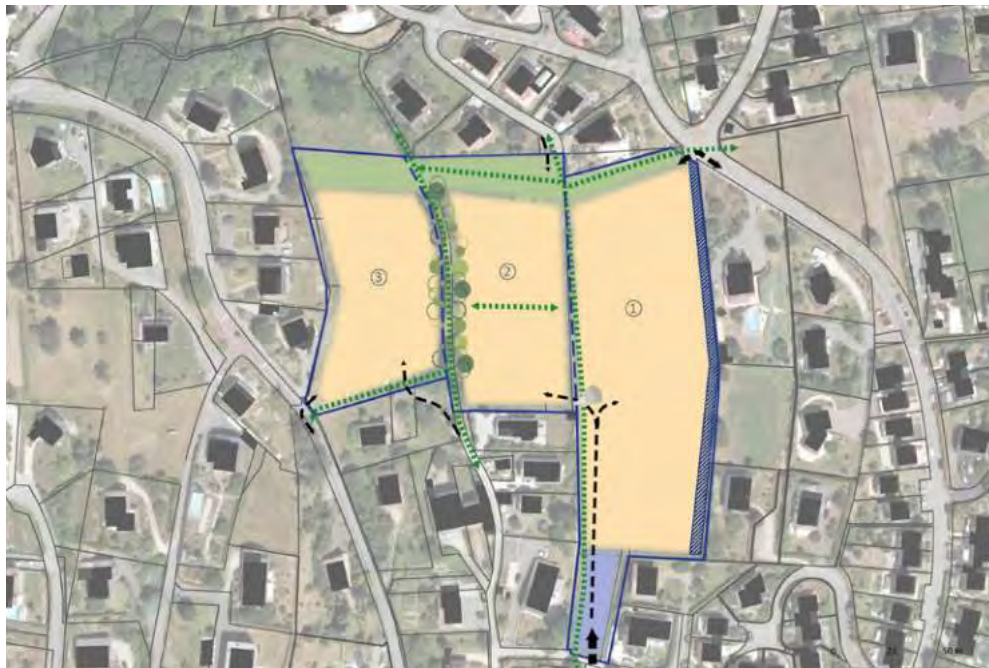
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, intermédiaire et/ou petit collectif d'une hauteur maximale de R+1+C ou R+2 (toit plat)

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Aménagement zone par zone

149



- Espace constructible pour l'implantation de logements individuels, intermédiaires ou de petits collectifs
- Espace à réserver non constructible pour une continuité verte prévue à l'échelle de la commune
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération pour un lieu de sociabilité
- Accès principaux par le sud et l'est, accès secondaires possibles pour la desserte de quelques logements seulement
- Liaisons piétonnes à conserver et à créer pour une bonne perméabilité de l'opération
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Préserver les cônes de vue
- Conserver la végétation existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales, notamment sur la partie nord du site.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation du bâti (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les accès au site devront être créés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-côtés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les services de sécurité et les modes doux. Les zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à la pente du site (intégration à la pente, gabarit, densité...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Les bâtiments seront implantés selon trois zones différenciées numérotées sur le plan :

- zone 1 : 40 logements, habitat intermédiaire (maisons accolées ou mitoyennes) de faible hauteur pour préserver les cônes de vue
- zone 2 : 30 logements, habitat intermédiaire ou petits collectifs
- zone 3 : 5 logements au maximum (au vu de la pente et des difficultés d'accès), habitat individuel

Les zones 1 et 2 devront être aménagées en cohérence et dans une vision d'ensemble, mais pourront faire l'objet d'opérations distinctes. La zone 3 n'étant pas encore ouverte à l'urbanisation, elle pourra être aménagée ultérieurement. Sur les terrains de la zone 3, une étude géologique sera nécessaire avant travaux afin de garantir la constructibilité du site. De fait, une faible imperméabilisation et de faibles mouvements de terrains sont requis afin de ne pas dénaturer le terrain et créer des risques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, normes récentes, ...).

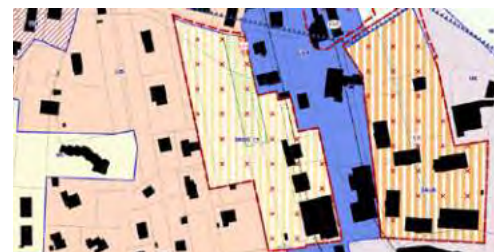
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## BOURGET DU LAC / Les Curiers

C5

Superficie du site d'OAP : 1.32 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.31 ha



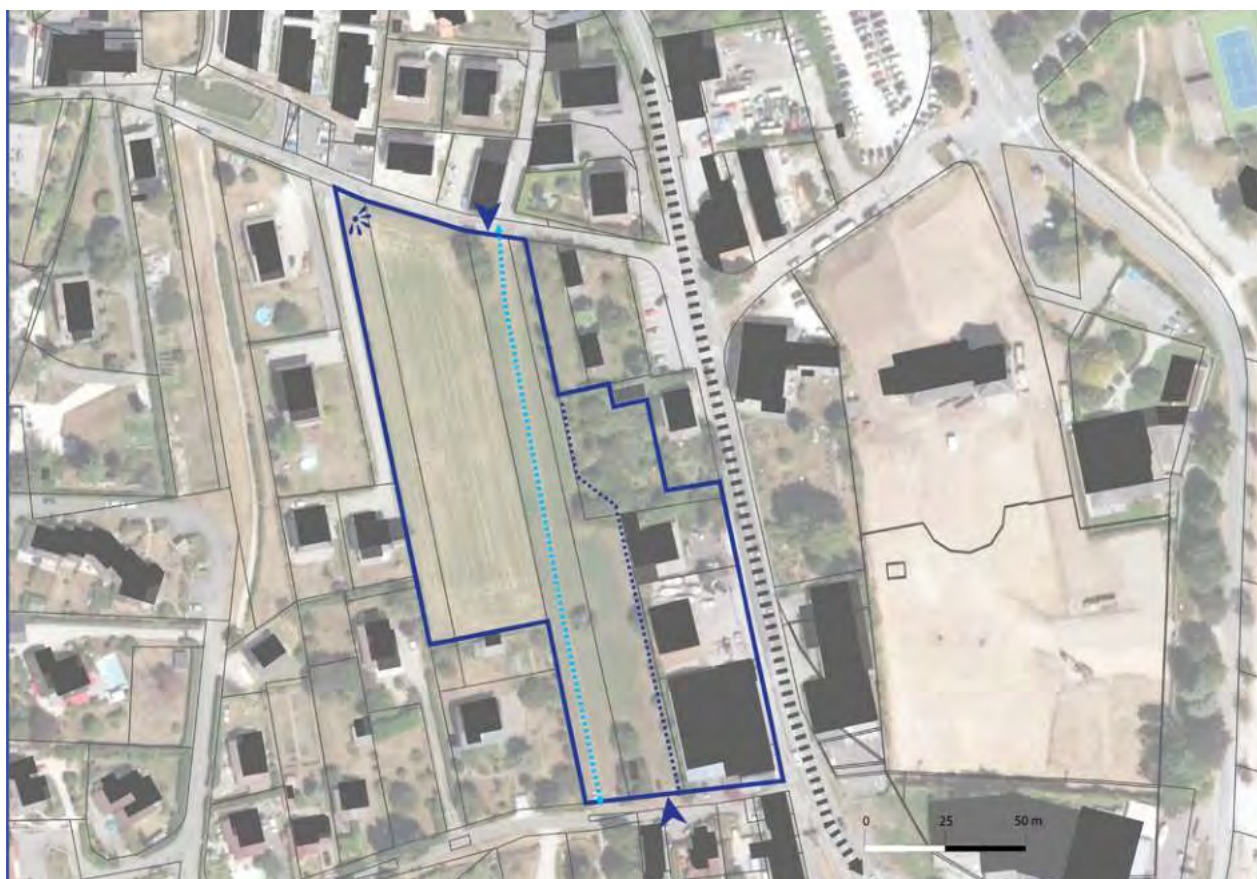
Extrait plan de zonage

## Localisation



À proximité du lac, cette parcelle composée de terrains agricoles et d'activités artisanales s'étend au milieu d'un quartier résidentiel qui monte sur les rives du lac. Il est accessible au nord par le chemin des Varons, et au sud par le chemin des Bollons. L'activité artisanale borde la RD 1504. Les terrains environnants apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels et les espèces végétales protégées sur le site
- > Renforcer l'offre commerciale et servicielle sur la RD 1504

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat mitoyen et intermédiaire en R+1+C, + commerces et services en R+1+C

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : long terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, ainsi que développer les continuités végétales. Une attention particulière sera portée à la préservation de l'ornithogale penchée, en la prélevant avant travaux et la réintégrant sur un terrain propice à son développement (dérogation obligatoire à l'arrêté ministériel du 4 décembre 1990 relatif à la protection des espèces végétales en Rhône-Alpes et à leur liste), et en en conservant sur le site si possible.

2/ Les accès devront être mutualisés via le chemin des Varons au nord. Un accès secondaire pour quelques logements seulement est possible par le chemin des Bollons au sud.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé, sous la forme de zones de rencontre (largeur de 4m avec ou sans bas-cotés enherbés, et zones de croisements ponctuels), tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Les voiries ne devront pas être traversantes à l'échelle du site pour éviter du trafic de transit, sauf pour les véhicules de sécurité.

Les éventuelles zones de stationnement en surface devront être mutualisées à l'échelle de l'opération.

Les liaisons piétonnes devront connecter le site aux tissus environnants, en continuité des cheminements existants.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé et de qualité), et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente ...) et limiter les vis-à-vis.

Le mode d'implantation sera de l'habitat sous forme de maisons accolées, ou individuelles, d'une hauteur maximale de R+1+C (soit 6m à l'acrotère et 9m au faîtage, hauteurs majorées d'1m si il y a des commerces en rez de chaussée).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente,...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## BOURGET DU LAC / Bel Air

C11

Superficie du site d'OAP : 0,37 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



A proximité du lac, ce site est situé le long de la route du Tunnel, et constitue une limite entre le bourg et les espaces naturels du lac au nord, et de la Leysse à l'est. Les terrains sont plats, couverts en partie par le boisement qui entoure la Leysse.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Densifier les espaces proches du centre du bourg
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site
- > Densifier en préservant le paysage de la rue et son ouverture

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements







Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C au maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès principal
-  Perméabilités piétonnes à créer et/ou à maintenir pour un accès vers le lac et le centre bourg
-  Végétation à conserver
-  Assurer une transition avec les parcelles voisines en limitant les vis-à-vis

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

En cas de construction de bâtiments, un recul de 20m au minimum sera observé le long de la route du Tunnel afin de ne pas fermer le paysage de la rue et de conserver l'effet actuel. Un recul équivalent au nord du site sera observé pour que les habitations ne soient pas trop proches de la RD 1504 et de son échangeur.

4/ L'opération pourra consister en la rénovation ou la réhabilitation des bâtiments existants, avec ou sans ajout de bâtiments supplémentaires. Un réhaussement des bâtiments existants est également possible, sans toutefois dépasser R+2+C soit 9m à l'acrotère et 12m au faîtage. Les matériaux utilisés devront être au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation, notamment en considérant l'option de la géothermie.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## BOURGET DU LAC / Entrée Nord

C12

Superficie du site d'OAP : 0,47 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



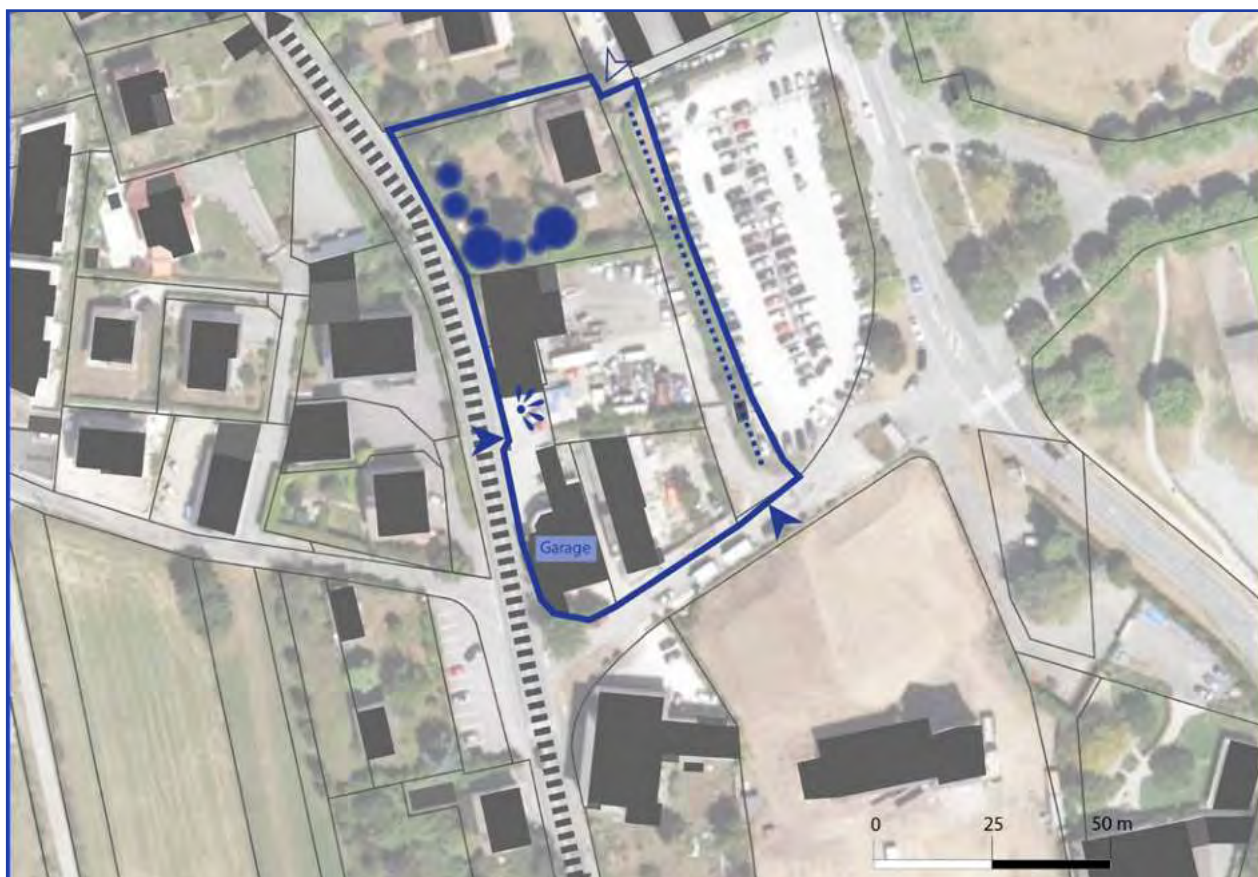
Extrait plan de zonage

## Localisation



A proximité immédiate du lac, ce site est situé le long de la route du Tunnel, et constitue la rive est de l'entrée nord de la ville. Le garage Joram constitue la majorité des terrains. Les terrains environnant apportent une végétation importante qui définit les limites visuelles du site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Aménager l'entrée de ville par la route du Tunnel
- > Limiter les vis-à-vis
- > Animer l'entrée de ville par des commerces liés au passage de la RD

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30 à 35

Indication de la part de logement social : 40% soit 12 à 14 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+1+C et R+2+C maximum + commerce(s) et/ou service(s)

ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U soumise à aménagement zone par zone

155



- Espace constructible pour de l'habitat collectif
- Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
- Espace à réserver pour un usage public (placette)
- Espace pour de l'implantation d'activités (commerces, services)
- Accès principal pour du stationnement en sous sol
- Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac et les transports en commun
- Végétation à conserver
- Espace à arborer
- Gestion des eaux à prévoir à l'échelle de l'opération

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'aménagement peut s'effectuer en deux opérations distinctes selon les zones prévues sur le plan ,dans un ordre indifférencié.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au sud de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

La hauteur des bâtiments sera de R+1+C maximum du côté de la route du Tunnel, et de R+2+C au maximum côté lac, compte tenu de la pente du terrain, descendante vers le lac. Un recul de 20m sera observé le long de la route du Tunnel selon la prescription liée à la RD 1504. Un espace public sera aménagé et arboré et/ou végétalisé dans l'épaisseur de ce recul.

Des commerces en rez de chaussée pourront s'implanter dans les bâtiments le long de la route du Tunnel.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

4/ Le bâtiment du Garage du Lac devra être conservé et réhabilité pour un usage commercial.

## BOURGET DU LAC / La Plaise

C14

Superficie du site d'OAP : 0.73 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



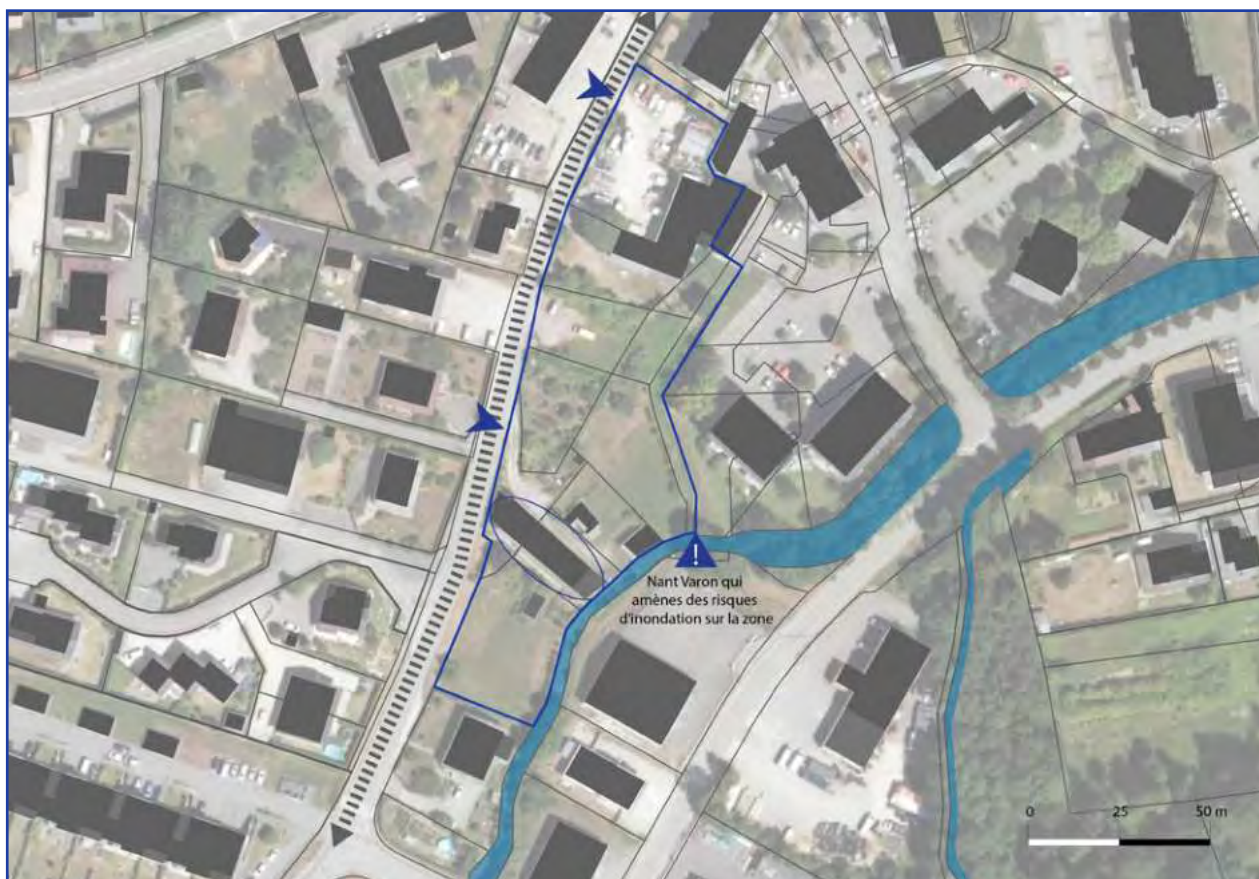
Extrait plan de zonage

## Localisation



Le long de la route de la Serraz, ce site fait partie des quartiers résidentiels les plus au sud du centre bourg. La zone économique de la Plaise l'entoure au sud et à l'est. Le Nant Varon délimite l'est du site et permet un espace tampon avec les bâtiments économiques de l'autre côté.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer au tissu environnant et conforter la dominante résidentielle à l'ouest du Nant Varon
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels sur le site

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 45

Indication de la part de logement social : 40% soit 16 à 18 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire


ECHEANCE : court terme


Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**


Zone U soumise à  
aménagement d'ensemble  
zones par zones


157




 Bâtiment à conserver et à réhabiliter



 Espace constructible pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire

 Espace à réserver comme espace vert ou jardiné

 Accès principaux

 Perméabilité piétonne à créer le long du Nant Varon pour un accès vers le centre et les transports en commun

 Espace à arborer

  Secteurs de projets différenciés

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...), et de limiter les vis-à-vis.

Les voiries d'accès seront limitées à une typologie de zone de rencontre, d'une largeur de 3,50m avec des bas côtés plats et enherbés des deux côtés de la voirie.

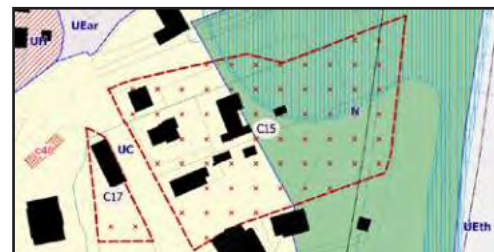
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation. Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes aux alentours.

4/ L'aménagement pourra se faire en plusieurs phases selon les secteurs précisés sur le plan, dans un ordre indifférencié.

## BOURGET DU LAC / Les Moulins

**C15**

Superficie du site d'OAP : 0.75 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Bordant le sud de la Minoterie Degrange, ces terrains constituent l'entrée sud du bourg. Ils comportent un espace naturel tampon avec la RD 1504 à l'est, qui reste inconstructible. Le terrain est en courebas des routes qui l'entourent d'environ un niveau. (2 à 3m).

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Densifier la zone UC prévue par le zonage
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'adapter au terrain et préserver les espaces naturels sur le site
- > Assurer un paysage de rue de qualité

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25

Indication de la part de logement social : 40% soit 10 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire en R+2+C maximum

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble

159



- Espace constructible pour de l'habitat collectif
- Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
- Accès principal pour du stationnement en sous sol
- Traitement qualitatif de la limite avec la rue
- Végétation à conserver
- Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis. Un recul de 7 à 10m sera observé le long de la route de Chambéry afin de respecter l'alignement existant.

Les réseaux de chaleur urbains sont encouragés et pourraient être en lien avec les opérations plus anciennes ou contemporaines aux alentours.

La mutualisation des accès privés sera recherchée au maximum.

3/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

## BOURGET DU LAC / Les Ravoires

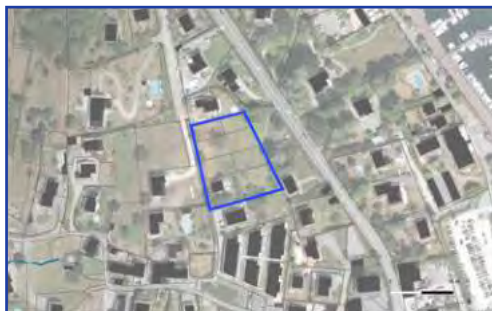
C16

Superficie du site d'OAP : 0,33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



A proximité de la route du Tunnel et au dessus du lac, ce site est au cœur d'une nappe résidentielle de pavillons et d'habitat peu dense. Un projet immédiatement au sud a considérablement densifié le secteur. Autour, d'autres terrains vacants vont accueillir des maison individuelles.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Accueillir une densification maîtrisée dans le secteur
- > Limiter les vis-à-vis
- > Instaurer des perméabilités piétonnes transversales
- > Permettre l'installation durable de familles sur la commune

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

Indication de la part de logement social : 100% en BRS, soit 8 à 10 logements






Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire en R+1+C

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à  
aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Accès unique pour l'opération
-  Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers le lac, le centre bourg et les transports en commun
-  Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noeuds paysagers, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Les matériaux utilisés seront au maximum des matériaux biosourcés, recyclés ou réutilisés.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## BOURGET DU LAC / Scierie

C17

Superficie du site d'OAP : 0,07 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



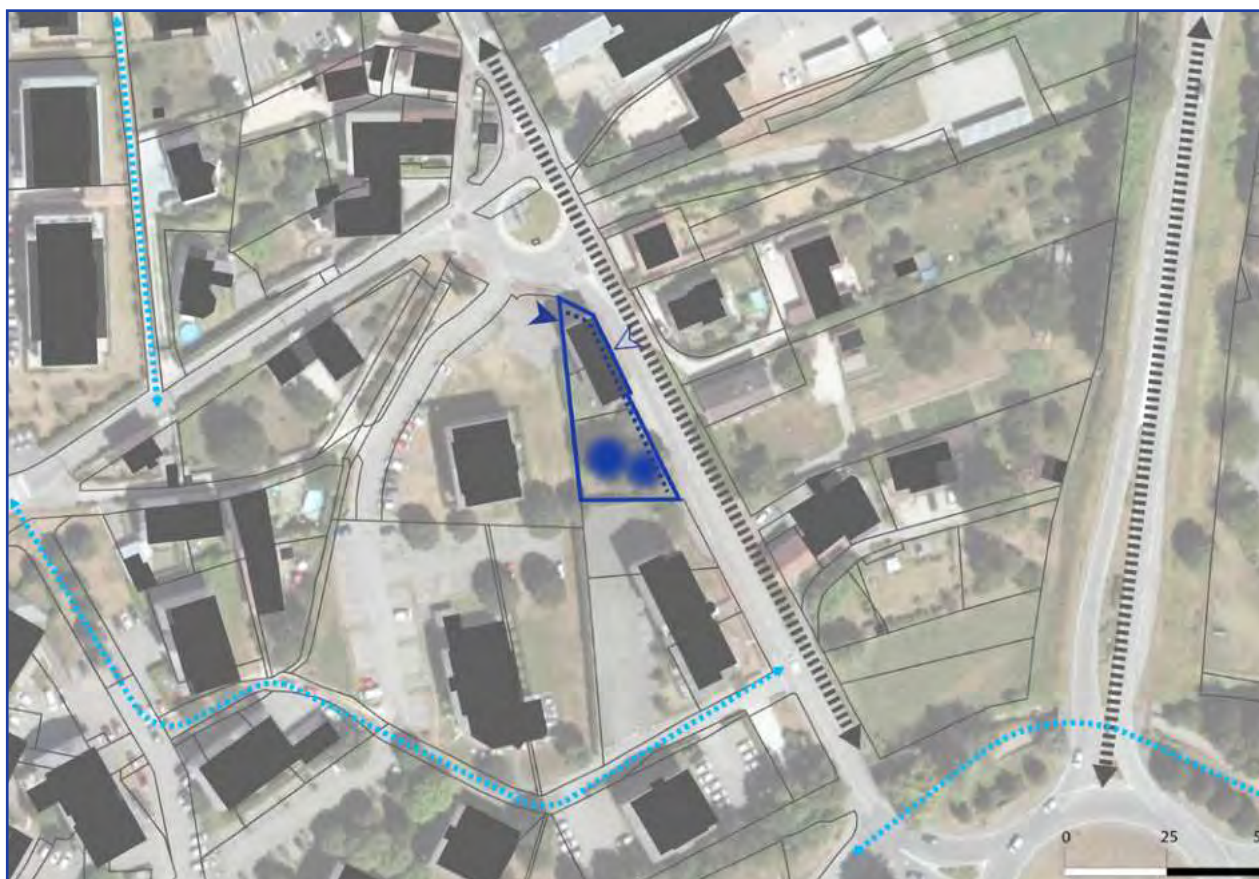
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé en entrée de bourg sud, ce site borde la route de Chambéry. De taille très réduite, il accueille un bâtiment d'habitation vieillissant. La route faisant office de digue, il est en contrebas de cette dernière, d'environ un niveau.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Densifier la zone UC prévue par le zonage
- > Limiter les vis-à-vis
- > Assurer un paysage de rue de qualité

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 12

Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire







ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à  
aménagement d'ensemble

163



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Espace à réserver pour un usage public (placette)
-  Accès principal pour du stationnement en sous sol
-  Perméabilité piétonne à créer pour un accès vers les transports en commun
-  Espace à arborer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Le stationnement sera prévu en sous sol des bâtiments avec un accès unique au nord de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente, ...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

Un recul de 1 à 2m sera observé le long de la route de Chambéry. Un espace public sera aménagé au nord de l'opération.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.



## C.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT *"COUTURE"*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURGET DU LAC / Ilot Perrier

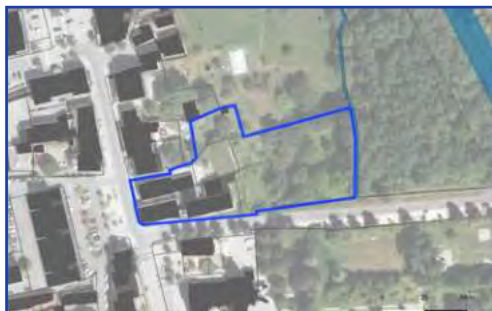
C13

Superficie du site d'OAP : 0,55 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



En plein centre du bourg, ce site est situé le long de la route de Chambéry et est bordé au sud par la route d'Aix-les-Bains. Le linéaire ancien du centre du Bourget du Lac est réuni ici avec les bords de la Leysse et ses zones humides plantées d'arbres. Le site est plat, légèrement en pente vers la Leysse, et en contrebas de la route d'Aix-les-Bains sur la partie est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Donner de la profondeur au linéaire de la route de Chambéry
- > Animer la route d'Aix-les-Bains depuis le centre du bourg
- > Préserver et ne pas impacter les espaces naturels du site
- > Développer l'appareil commercial dans le centre du bourg

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40

Indication de la part de logement social : 40% soit 16 logements










Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif + commerces et services

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Zone U soumise à aménagement d'ensemble



-  Espace constructible pour de l'habitat collectif
-  Espace non constructible à réserver comme espace vert ou jardiné
-  Espace non constructible à réserver pour du stationnement mutualisé
-  Implantation d'activités en rez de chaussée (commerces, services)
-  Bâtiments à conserver pour maintenir l'unité et l'identité architecturale du linéaire de la route de Chambéry
-  Accès principal
-  Perméabilité piétonne à créer ou à maintenir pour ouvrir le centre du bourg aux cheminements piétons
-  Végétation à conserver
-  Ruisseau et son mur ancien à préserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues paysagères, ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux de pluie sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et permettra des lieux de rencontre au coeur de l'opération.

Le ruisseau bordant le nord des parcelles 80 et 91 devra être mis en valeur avec son mur ancien, et un cheminement piéton sera aménagé sur ses rives.

La végétation arborée et le boisement humide à l'est de la parcelle 91 devront être conservés.

3/ Des hauteurs de type R+4+combles sont autorisées sur les bâtiments situés à l'arrière du front de rue, en coeur d'ilot (deuxième rangée d'urbanisation).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...)

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production d'énergie et des mesures de réduction de la consommation.

5/ L'appareil commercial et serviciel à implanter sur l'opération sera situé en rez de chaussée le long de la route d'Aix-les-Bains et de la route de Chambéry. Les services pourront s'apparenter à une maison de santé, des commerces et services de proximité, des équipements type halle de marché, etc.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1





## **C.1.4 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***POLARITE SECONDAIRE***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BOURGET DU LAC / La Serraz

# C8

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha  
Superficie de la zone AU : 0.43 ha

OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet se situe dans le hameau de la Serraz, derrière l'école primaire. Il s'agit d'une parcelle agricole située à proximité d'anciens corps de fermes patrimoniaux. Le terrain possède une trame arborée sur sa frange ouest. Il est accessible par le chemin des Côtes à l'est ; celui-ci est très étroit au croisement avec la route de la Cascade.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Conserver le caractère rural du hameau
- > Permettre une bonne desserte par l'ensemble des réseaux

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 13

Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 4 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, une micro crèche

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



- Espace constructible pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Espace dédié à de l'implantation de service pour une micro crèche
- Espace public dédié à la gestion des flux et des stationnements
- Positionnement préférentiel pour une placette à vocation publique
- Permettre un accès viaire mutualisé
- Permettre une desserte piétonne transversale
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole en préservant la trame arborée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis le chemin des côtes. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Une liaison piétonne à l'ouest doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), limiter les vis-à-vis et optimiser les performances énergétiques (orientation, ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## BOURGET DU LAC / Crollet

**C8-BIS**

Superficie du site d'OAP : 0.76 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

## OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce site est localisé le long de la route de la Serraz et il est entouré d'habitations pavillonnaires. Au nord du terrain, on observe un corps de ferme ancien (cf photo). Le site est majoritairement plat.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver le caractère rural du hameau
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper la densification de la zone et assurer une bonne desserte

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 11

Indication de la part de logement social : 40% soit 4 à 5 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

173



- Assurer une desserte ouest sud du site et rechercher une liaison au nord
- Réserver un espace non constructible dédié au recul lié à la voie
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Accès impossible au nord et au sud est du site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Une desserte mutualisée sera prévue depuis la route de la Serraz et il sera recherché un bouclage de celle-ci avec le réseau existant de voiries de part et d'autre de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...), s'intégrer aux caractéristiques rurales du site, et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

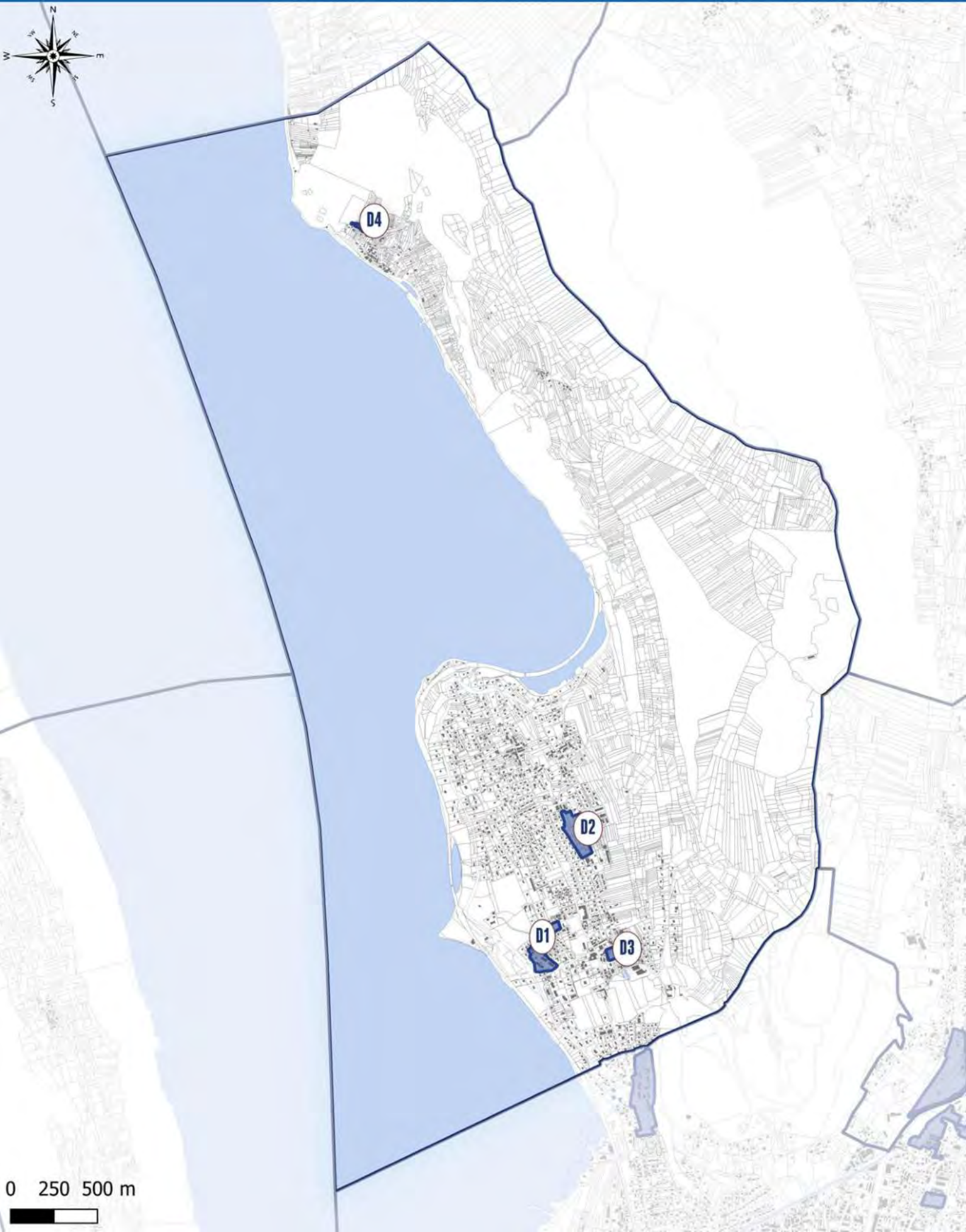


# PARTIE D

# BRISON ST INNOCENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# Localisation des OAP situées sur la commune de BRISON-SAINT-INNOCENT





# **D.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **D.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAUX QUARTIERS***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BRISON ST INNOCENT / Chez les Gros

# D2

Superficie du site d'OAP : 2.71 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.66 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Sur le plateau de la colline de Brison, ce site se localise à proximité du tissu pavillonnaire de la commune. Sa frange Est uniquement est bordée par une parcelle agricole. On observe des vues vers le lac au nord du site et sur la montagne vers l'est. Un tissu urbain plus ancien vient border le site au nord.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Conserver les vues vers le lac et la montagne
- > Accueillir un nouvel équipement
- > Gérer les impacts de ruissellement

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 66 + équipement

Indication de la part de logement social : 25% soit 16 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme

Assurer une desserte piétonne Ouest/Est

Entrée et sortie unique au Nord de l'opération pour fluidifier la circulation sur le chemin de Lachat



- Espace préférentiel pour l'implantation d'un équipement public
- Réserver un espace d'aménagement spécifique de gestion des eaux au sein du projet dans l'espace public et participant à la place de la «nature en ville»
- Réserver un espace public ou collectif autour duquel le bâti dense s'organise à dominante jardiné et cela dans les deux phases de projet Veiller à une part de stationnement mutualisé au sein des collectifs
- Rechercher une mutualisation avec le stationnement dédié à l'équipement
- Espace non constructible réservé à un espace végétalisé et d'accès de cheminement doux
- Trame arborée à renforcer ou créer en limite de talus
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense ou sous forme de collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine.

2/ La circulation dans l'opération se fera à double sens de manière à fluidifier la circulation sur Chemin de Lachat. L'accès viaire à la zone se fera par le Chemin de Lachat. Des aménagements de voirie doivent permettre de diriger le flux de véhicule vers le Nord jusqu'à la Route de Paris.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

Les points de vue sur le lac devront être conservés par l'implantation bâtie depuis l'espace public(laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



# D.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

## *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BRISON ST INNOCENT / La Roland

# D1

Superficie du site d'OAP : 2.25 ha  
Superficie de la zone AU : 0.72 ha

### OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



Ces deux sites se trouvent entre le centre bourg et le lac du Bourget. Ils sont entourés d'un tissu urbain à majorité résidentielle et pavillonnaire, excepté à l'est où l'on trouve du bâti rural type corps de ferme ainsi que l'école. La frange nord du site est fermée par un mur protégé. La pente naturelle du site d'est en ouest permet des points de vue sur le lac et sa rive ouest.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Préserver le petit patrimoine présent sur le site (mur)
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site
- > Limiter les vi-à-vis

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 à 30

Indication de la part de logement social : 30% soit 7 à 10 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court terme à confirmer



- Assurer un accès sur le site nord et permettre une connexion viaire entre le site nord et le site sud.
- Pas de sortie possible au nord
- Préserver la trame arborée existante (les plus gros sujets sur le site sud)
- Permettre une connexion douce entre les deux sites et le connecter au réseau doux existant
- Veiller à une part de stationnement mutualisé au sein des collectifs
- Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération sur la partie sud
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (intermédiaire et/ou collectif)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existants et développer les continuités végétales.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site et trouver sa connexion avec le tissu existant.

La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération depuis le chemin des Berthets. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Les espaces de retournement devront être soignés.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

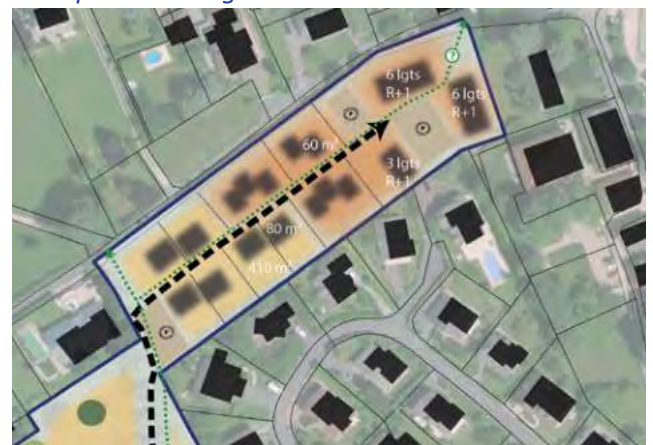
3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité. L'ancien mur sera conservé sur l'ensemble de son linéaire.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération propose une implantation bâtie plus dense à proximité du centre bourg sous la forme de petits collectifs. Le tissu urbain est de moins en moins dense en s'éloignant pour tendre vers de l'habitat individuel. Des zones de stationnement mutualisées sont placées au centre de l'opération pour limiter leur impact sur les parcelles privées.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1





# D.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## BRISON ST INNOCENT / centre bourg

# D3

Superficie du site d'OAP : 0.32 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site de l'OAP est situé au coeur du tissu urbanisé de Brison-St-Innocent. Elle constitue un potentiel de densification important en coeur d'ilôt. Accessible de part en part sur ses abords, il présente des circulations complexe dans le cas de projet comme présenté ci-contre.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Aménager et sécuriser l'accès au site
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Respecter le caractère ancien des abords
- > Veiller à intégrer des connexions douces au projet

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8

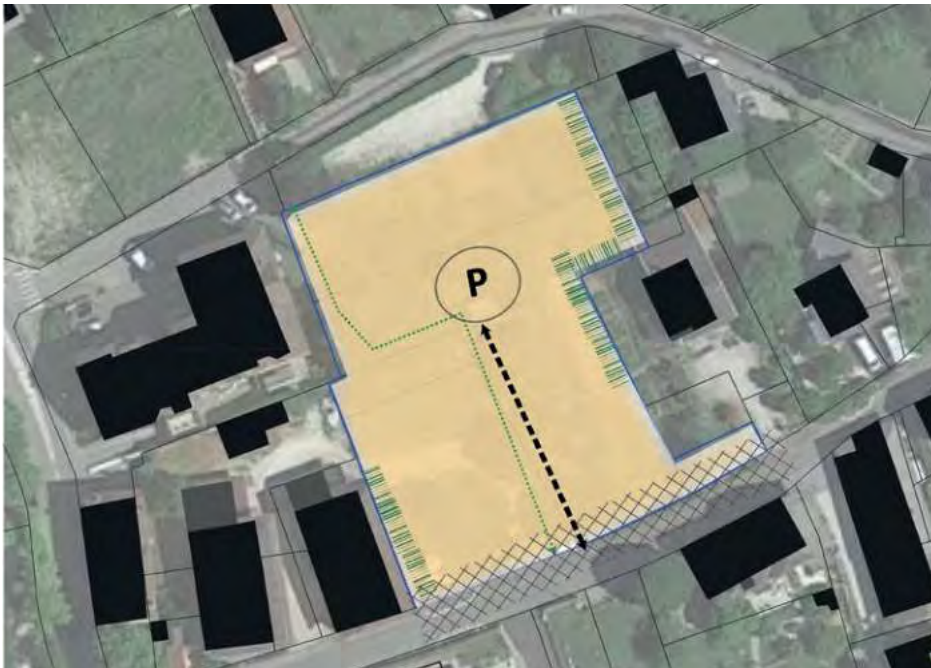
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



-  Conditionner l'aménagement du secteur au réaménagement des carrefours et abords des voiries existantes
-  Réaliser des espaces de stationnements mutualisés concernant l'offre de stationnement visiteur
-  Permettre une desserte piétonne transversale, connectant le nord et le sud
-  Accès viaire unique au site à par le sud avec aire de retournement
-  Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant, végétalisée de préférence
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et doit prendre la forme de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements liés à la parcelle devront démontrer qu'ils ne s'opposent pas à la dynamique naturelle d'écoulement des eaux.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation en bordure du site au sud devra être conservée et intégrée à l'opération.

2/ Un seul accès mutualisé sera possible au sud du site et intégrer une aire de retournement et une aire de stationnement visiteur dont le traitement paysager est encouragé.

Une desserte piétonne transversale à l'opération est exigée et s'appuie sur l'espace public créé à l'occasion de l'opération.

3/ L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment le bâti ancien.

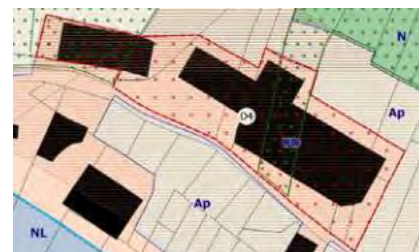
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...) et de préserver un maximum un espace végétalisé privatif.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## BRISON ST INNOCENT / La Buissonnière

D4

Superficie du site d'OAP : 0.17 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

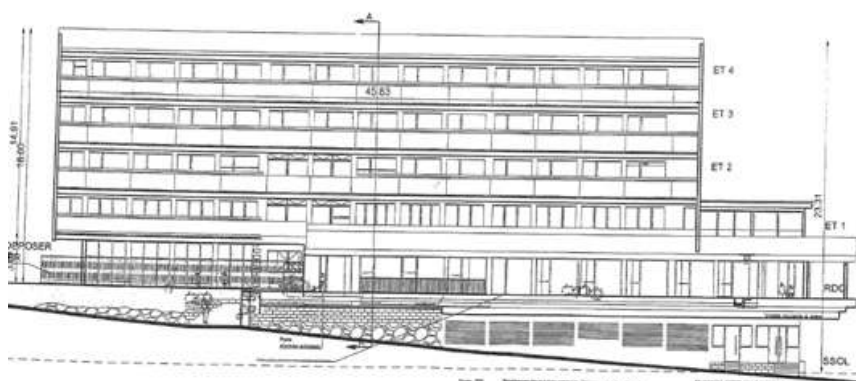
## Localisation



Le bâtiment concerné par cette OAP est la Buissonnière. Il s'agit actuellement d'un établissement permettant un l'accueil de femmes enceintes et jeunes mères (jusqu'à 26 femmes). La Buissonnière a pour mission d'accompagner des mères avec leur(s) enfant(s) présentant des troubles ou des risques futurs dans la construction du lien mère enfant, en associant le père ou tout proche dans l'accompagnement lorsque la situation le permet. Dans le cadre d'une restructuration et de recentralisation de ce type de service par son gestionnaire, ce bâtiment à destination d'hébergement se trouvera dans le futur vidé de ces occupants.

Il s'agit d'un bâtiment réalisé dans les années 1960. De par son aspect architectural, son emprise et son volume (R+5), ce bâtiment dénote dans ce tissu urbain à caractère rural correspondant au hameau de Brison.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Permettre la réhabilitation du bâti afin d'accueillir de nouveaux habitants,
- > Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant,
- > Gérer la capacité d'accueil du site en maîtrisant l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant,
- > Valoriser un bâtiment existant et l'intégrer dans cet environnement remarquable (périmètre monument historique)
- > Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement
- > Garantir la sécurité des occupants du bâtiment et du hameau au regard des risques naturels existants (chute de blocs).
- > Assurer le stationnement généré par l'opération en dehors du domaine public.
- > Adapter la destination du bâtiment aux voies de circulation existantes

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

#### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

*Nombre de logements envisagé : 10 à 12*

*Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement*

*Indication de la typologie bâtie attendue : renouvellement dans l'emprise du bâti*

*ECHEANCE : court ou moyen terme*

La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis ci-après :

## 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant doivent permettre de répondre à l'ensemble des dispositions règlementaires sans nécessiter la réalisation de volumes et d'emprises additionnels.

- Implantation par rapport aux voies : emprise existante du bâti.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : emprise existante du bâti.

Seuls les aménagements mineurs nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité, identifiés dans le cadre de l'étude de vulnérabilité pourront être réalisés dans le respect des dispositions de la zone UD.

### HAUTEUR

L'implantation se fera dans le volume construit actuel, les hauteurs existantes pourront être conservées ou abaissées (dans le volume). Une adaptation de + 50cm est tolérée dans le cas d'une adaptation ou contrainte technique dans le cadre de la réhabilitation ou de l'utilisation d'une architecture passive.

### CRÉATION D'OUVERTURES

La surface vitrée des ouvertures sur la façade Est, exposées aux chutes de blocs ne pourra être augmentée. Il est recommandé de diminuer cette surface afin de diminuer le risque. L'étude spécifique de vulnérabilité du bâti à réaliser par l'aménageur, pourra éventuellement imposer la suppression d'ouvertures pour les parties de la façade les plus exposées.

En façade Ouest, de par leur composition, les ouvertures pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Cette façade devra être travaillée avec soin au vu de sa visibilité depuis le hameau et de la co-visibilité avec le lac.

### MOUVEMENT DE SOL

Les dispositions du PLUi s'appliquent.

### TOITURES TERRASSES

Elles doivent être principalement végétalisées (+ de 75%) sauf dans le cas de toitures accessibles.

La réalisation d'une toiture à pans peut être envisagée si celle-ci s'intègre dans le volume du bâtiment existant (débord de toit non compris).

### ENDUIT ET COULEURS DES FAÇADES

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite.

La réalisation de façades végétales est préconisée.

## TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement

Le site de projet n'est pas soumis à une obligation concernant la réalisation de logements sociaux.

## 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Le projet se situe en périmètre monument historique (ancienne tête de tunnel SNCF).

En amont de toute demande d'autorisation d'urbanisme, un travail d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est à réaliser.

Les prescriptions de l'ABF émises dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme seront strictement respectées.

### GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Au regard de l'exposition du bâtiment, la réalisation de protections pour la période estivale devra être intégrée au projet.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage.

### COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le coefficient de biotope par surface n'est pas réglementé sur l'emprise de l'OAP.

### PLAN D'INDEXATION EN Z

Dans le cadre d'une réhabilitation du bâtiment de la Buissonnière à destination de logements, une étude spécifique de vulnérabilité du bâti définissant les mesures de protection envisageables pour assurer la sécurité des personnes et améliorer la protection des biens, devra être réalisée par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme.

L'ensemble des mesures préconisées destinées à la protection des biens et des personnes devront être respectées.

### RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

## 4- BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat (100m).

L'ensemble des stationnements couverts devront être réalisés dans l'emprise du bâtiment actuel.

Les stationnements non couverts ne devront pas empiéter sur la voirie communale existante. Une largeur minimale de voie de 5m devra être conservée sur le domaine public.

Il est exigé la création d'au moins :

- 1 place minimum par tranche entière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements.

## 5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Sans objet.

## 6 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### VOIRIE

La desserte du bâtiment par les voies communales est techniquement limité (voie étroite notamment au niveau du Chemin de la Chapelle). Le nombre de logements et la destination du bâtiment doivent tenir compte de ces contraintes de desserte.

Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

### RÉSEAUX

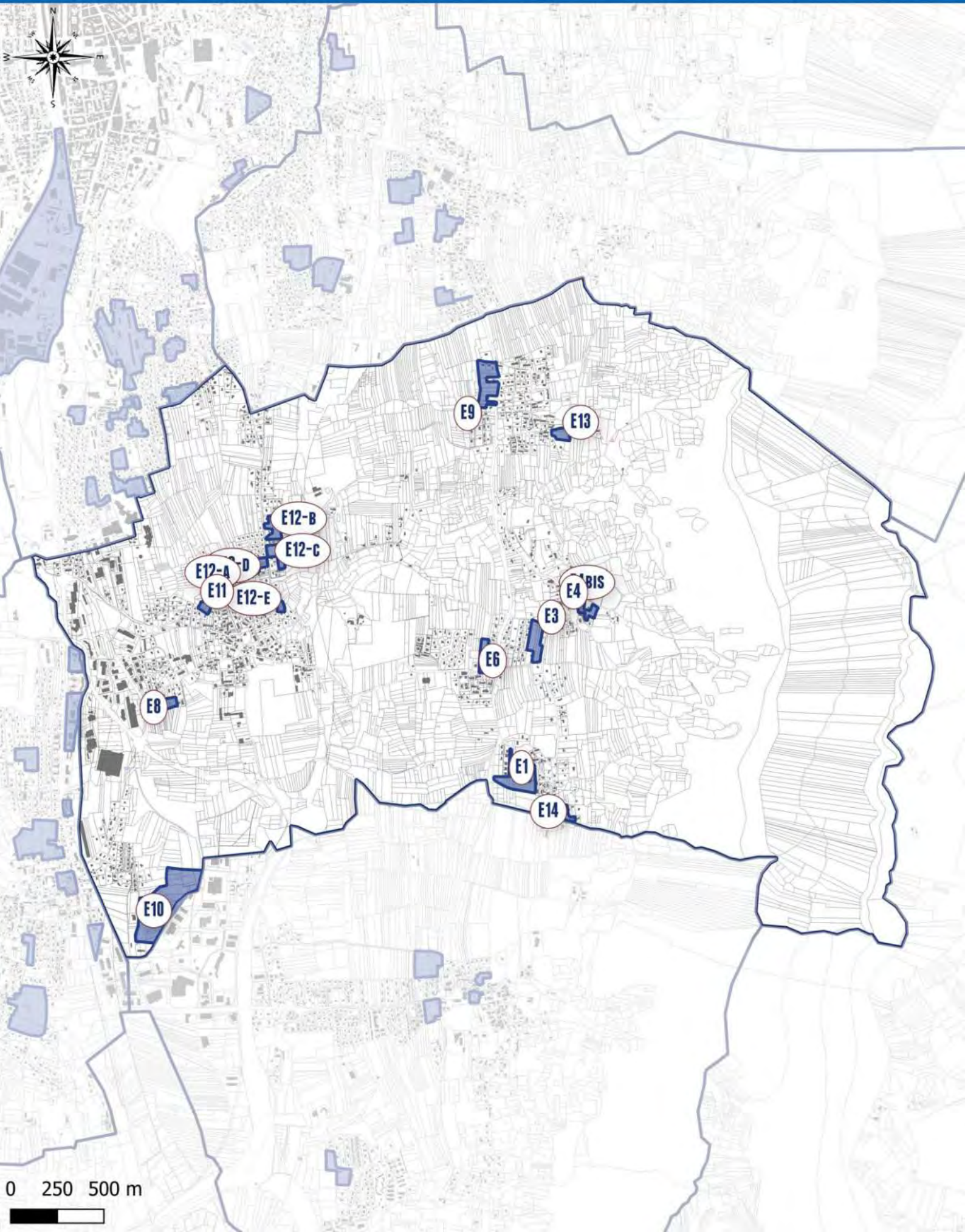
> Eau potable, eaux usées, électricité-téléphone-câble

Le bâtiment réhabilité sera raccordé aux différents réseaux qui sont présents sur le site. Aucune nouvelle construction n'est à prévoir sur le site.

> Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée.

# Localisation des OAP situées sur la commune de DRUMETTAZ-CLARAFOND





# PARTIE E

# DRUMETTAZ



# **E.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **E.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

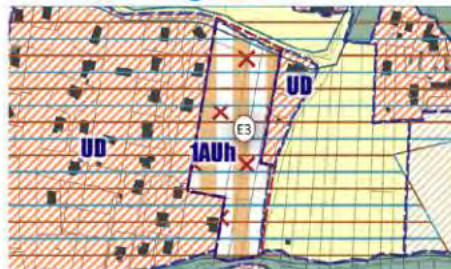
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## DRUMETTAZ / Molancon

# E3

Superficie du site d'OAP : 1.32 ha  
Superficie de la zone AU : 1.27 ha

### OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Dans les hauteurs du chef-lieu de Drumettaz, ce site de projet surplombe un quartier résidentiel. Il est longé à l'est par la route des Epinettes. Sa position dans les hauteurs de la commune et sa pente légère est-ouest permettent des points de vue sur le paysage et le lac.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte le relief du site et la proximité de la route des épinettes

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 24 à 28

Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 6 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire

ECHEANCE : court terme



- ← Assurer une desserte viaire transversale depuis le Sud
- ↔ Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest et au Nord du site
- Ⓟ Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations d'habitat intermédiaire
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une part minimale de 50% de la surface non imperméabilisée est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

Un accès unique sera prévu au sud depuis la route des Epinettes. Il pourra être envisagé un bouclage au nord via le chemin des Huttins à condition que le carrefour de ce chemin et de la route du Revard soit réaménagé et sécurisé.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées à condition d'offrir une part de stationnement mutualisée.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

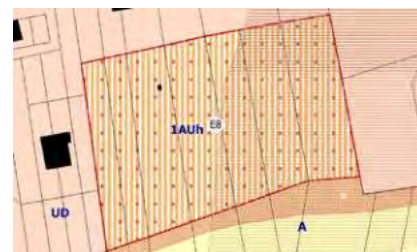
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## DRUMETTAZ / Les Corties

E8

Superficie du site d'OAP : 0.42 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.42 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le secteur des Corties se situe au sud du chef-lieu de Drumettaz, proche de la zone commerciale du Pontet. La frange nord-est entourée par des logements individuels tandis que la frange sud donne sur des parcelles agricoles. On aperçoit à l'ouest la route D17 et les bâtiments commerciaux.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Travailler la frange avec les parcelles agricoles
- > Intégrer la gestion des eaux de ruissellement et l'impact sur les milieux humides

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

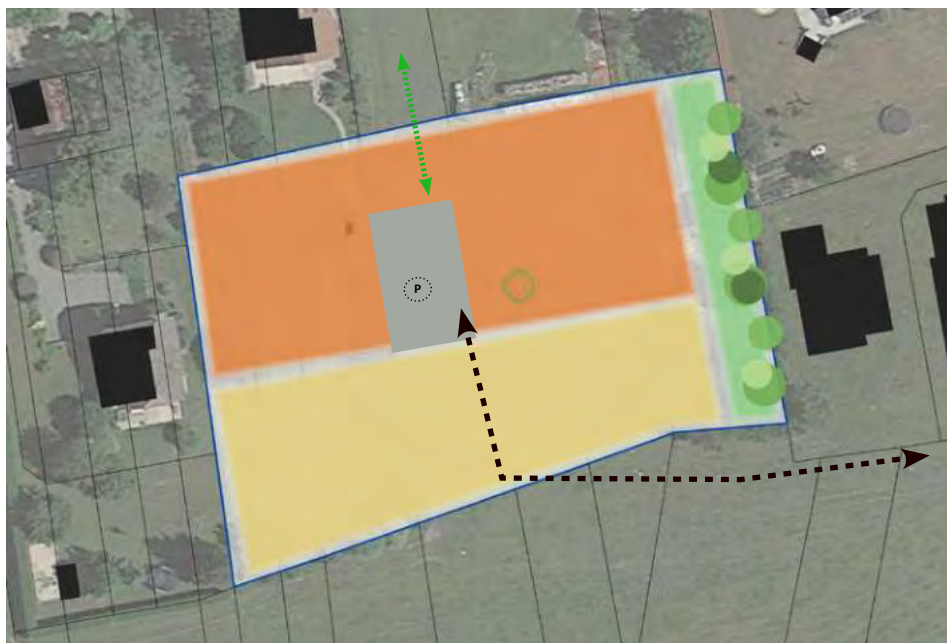
**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**












Nombre de logements envisagé : 8 à 12

Indication de la part de logement social : 20% soit 2 à 3 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire

ECHEANCE : court terme



-  Réserver un espace non constructible de recul par rapport à la végétation
  -  Conserver la trame arborée existante
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
  -  Assurer un accès au site de projet intégrant le stationnement à ses abords ou à proximité directe
  -  Assurer un accès au site de projet intégrant le stationnement à ses abords ou à proximité directe
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
  -  Assurer une liaison piétonne au nord
- Positionnement préférentiel pour un espace public à dominante jardiné autour duquel le bâti s'organise
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen ou intermédiaire
- hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Un accès unique sera prévu au sud-est du terrain, rejoignant la route des Saveux par l'accès existant et en évitant la création de tout nouvel accès sur un axe à forte circulation. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées à condition d'offrir une part de stationnement mutualisée.

Une liaison douce doit être prévue au nord et connecté au réseau existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

On favorisera des logements individuels ou de petites tailles sur les franges avec les parcelles agricoles pour créer une transition avec l'existant, notamment grâce aux fonds de jardins.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.





## E.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## DRUMETTAZ / Clarafond

# E4

Superficie du site d'OAP : 0.54 ha  
Superficie de la zone AU : 0.2 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



Dans le hameau de Clarafond, ce terrain se situe légèrement excentré du bourg. Il est longé à l'est par le chemin du Prieuré et au nord par le chemin de la Fenollie. Il présente une rupture de pente importante en son centre, séparant le site en deux entités et un talus le sépare du chemin du Prieuré. Des points de vue sur le lac et le paysage sont observables sur l'ensemble du terrain.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Conserver les points de vue
- > S'adapter au relief existant
- > Préserver le caractère rural du site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Nombre de logements envisagé : 4

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHÉANCE : court terme



-  Prendre en compte la rupture de pente
-  Rechercher des accès mutualisés au différentes habitation
-  Mobiliser une alternative d'accès nord si nécessaire Intégrer le bâti dans le sens de la pente
-  Réserver un espace de dégagement visuel depuis la voie de desserte est
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés. L'usage du busage existant est à privilégier, tant que la mise en place d'un busage supplémentaire peut être évité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés : depuis le chemin du Prieuré à l'est et depuis le chemin de la Fenollie au nord.

La voirie se cantonnera aux accès des habitations. La mutualisation des accès privés au sein de la zone de projet doit être privilégiée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

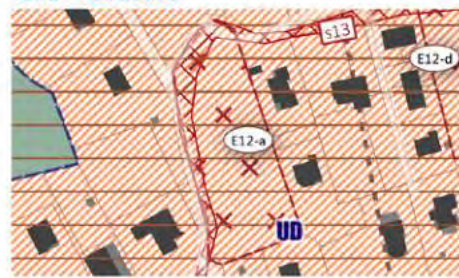
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## DRUMETTAZ / Pré Long

# E12-A

Superficie du site d'OAP : 0.35 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



Situé à moins de 500m du centre ancien de Drumettaz, le site de projet concerne un ensemble de parcelles enclavées dans un quartier pavillonnaire peu dense. Les gabarits des opérations voisines sont constitués de maisons individuelles en majorité présentant du R+1+C et plus ponctuellement de l'habitat individuel mitoyen. La proximité de la Route du Biollay constitue un atout de desserte par le site mais également une contrainte, notamment celle de devoir respecter pour tout projet une seule sortie sur cette dernière pour des raisons de sécurité et de mutualisation des espaces.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Assurer la sécurité des accès depuis la route du Biollay
- > Anticiper et permettre une densification maîtrisée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 9

Indication de la part de logement social : 20% soit 1 à 2 logement(s)

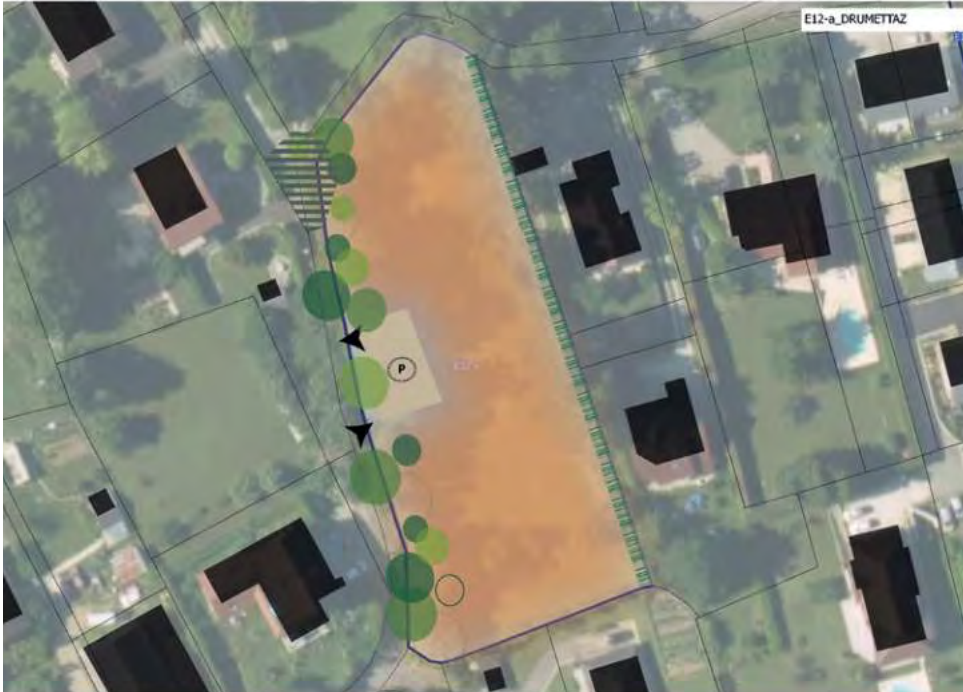
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme







Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

205



Nombre de logement sur ce secteur : 9

-  Aménager un espace de retournement et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)
-  Assurer un accès en sens unique au site de projet sans desserte viaire
-  Intégrer une transition végétalisée avec l'opération pavillonnaire voisine
-  Préserver la trame arborée existante
-  Réaliser des espaces de stationnements mutualisés permettant des accès mutualisés aux entrées d'opérations
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen / ou intermédiaire de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'ouest devra être préservée et intégrée à l'aménagement.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur le chemin du grand pré. L'aménagement d'un système de retournement est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Un parking mutualisé pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et la mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. Un soin tout particulier devra être apporté au traitement végétalisé de la limite avec les habitations existantes à l'est.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## DRUMETTAZ / Le Bois

**E12-B**

Superficie du site d'OAP : 0.84 ha  
Superficie de la zone AU : 0.84 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **11**  
Indication de la part de logement social : **20% soit 2 logement(s)**  
Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



Nombre de logement sur ce secteur : 11

- Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)
  - Préserver la trame arborée existante
  - Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
  - Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen
- hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés au sein de la zone doit être recherchée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# DRUMETTAZ / La Plantée

## E12-C

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha  
Superficie de la zone AU : 0.79 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15

Indication de la part de logement social : 20% soit 2 à 3 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



Nombre de logement sur ce secteur : 15

← → Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)

●●●●● Préserver la trame arborée existante

○●○●○ Créer une transition arborée

● P ● Réserver un espace de stationnement mutualisé a minima dédié aux collectifs / intermédiaires (localisation indicative)

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération en conservant un minimum de 50% de surface non imperméabilisée pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. Cela peut prendre également la forme d'aménagements spécifiques (noues...).

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée au nord et en partie à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. La limite nord est devra en revanche être recrée sous la forme d'une transition arborée afin de limiter les covisibilités ou nuisances auditives existantes.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# DRUMETTAZ / Vignes Derriere

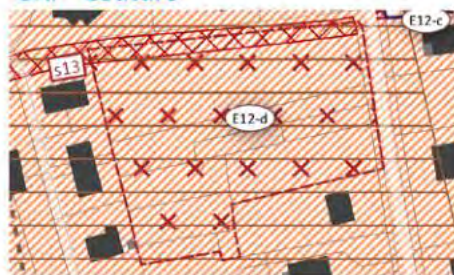
## E12-D

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15

Indication de la part de logement social : 20% soit 3 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble

Nombre de logement sur ce secteur : 11



- ← → Assurer une desserte viaire au site
- Réserver un espace non constructible de recul vis-à-vis de l'opération voisine
- P Réserver un espace de stationnement mutualisé central
- ← → Rechercher des accès mutualisés aux habitations
- Maintenir un recul vis-à-vis du bâti existant
- Anticiper dans les implantations toute covisibilités avec l'habitat existant et ombre portée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Réserver un accès nord pour un cheminement doux

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay. Au mieux une mutualisation de l'entrée/sortie de l'opération avec le PC accordé sur la dite route pourra être recherchée et sera vivement encouragée.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter la zone au chemin piétonnier du Grand Pré (nord de l'opération).

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

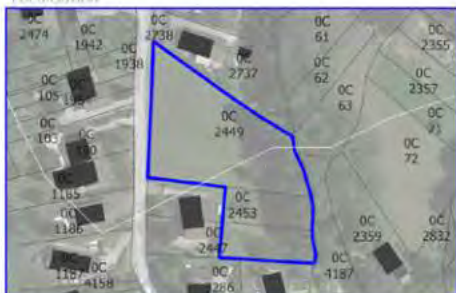
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

# DRUMETTAZ / Les Reisses

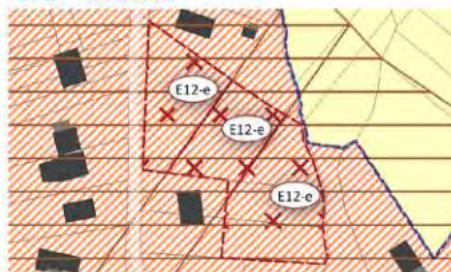
## E12-E

Superficie du site d'OAP : 0.39 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **11**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire**

ECHEANCE : **court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

213



Nombre de logement sur ce secteur : 15

Assurer une desserte viaire au site et sécuriser l'accès depuis la route (entrée/sortie)



Réserver un espace non constructible de recul vis-à-vis du ruisseau et protéger la trame arborée existante associée



Réserver un espace de stationnement mutualisé central (emplacement indicatif)



Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée à l'est devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route du Biolay.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés au sein de la zone doit être recherchée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Afin de respecter la bonne intégration de l'opération sur site, l'architecture choisie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## **E.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***POLARITE SECONDAIRE***

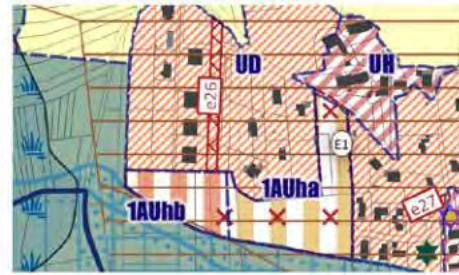
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## DRUMETTAZ / Pré Mantel

# E1

Superficie du site d'OAP : 1.57 ha  
Superficie de la zone AU : 1.4 ha

### OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



Situé au sud du hameau de Serarges, ce terrain est positionné entre les habitations résidentielles et le Nant de Sérarges au sud. Le caractère rural du lieu est lié à la végétation arborée présente aux abords du cours d'eau et aux bâtiments patrimoniaux que l'on observe aux alentours. La pente est-ouest du site permet des points de vue sur le paysage et le lac. Le terrain est accessible par la route de Serarges, en passant entre les bâtiments existants.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère tissu environnant
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante
- > Assurer une transition avec les espaces naturels au sud (traitement de la frange avec le cours d'eau)

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



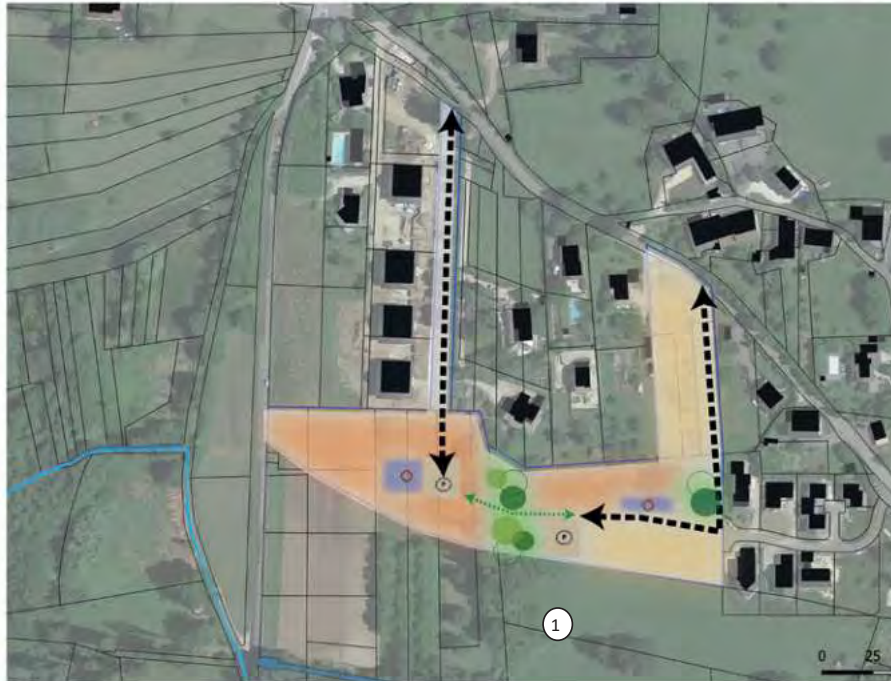
**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 30 à 40

Indication de la part de logement social : 20% soit 8 à 10 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

ECHEANCE : court et moyen terme



- ← → Assurer des accès uniques pour chaque secteur de projet
- ↔ (?) Rechercher une connexion potentielle avec l'Ouest du site
- Trame arborée existante à préserver et intégrer comme lisière de transition urbaine
- ...→ Proposer une liaison douce entre les deux zones
- Ⓟ Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
- ⬠ Intégrer des espaces publics sous la forme de placette / d'espace partagé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen d'une hauteur maximum de R+ 2
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C
- ① Travailler la lisière urbaine au sud par les implantations bâties et l'architecture

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La qualité paysagère au sud du site devra être préservée et valorisée en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Deux accès depuis la route de Serarges permettront de desservir chaque zone de l'opération.

Une voie douce (piéton et cycle) entre les deux zones devra permettre de les relier.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

**Exemple d'aménagement**



L'opération propose de distinguer deux zones : la partie ouest privilégiée pour de l'habitat individuel, pour une meilleure intégration dans le tissu existant et la partie est consacrée à de l'habitat intermédiaire. Cette dernière située dans la partie basse du terrain permet de limiter l'impact du volume des bâtiments.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## DRUMETTAZ / Commena

**E9**

Superficie du site d'OAP : 2.07 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.58 ha

Localisation



## OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage



Ce site de projet se trouve sur la frange ouest du hameau de Fresenex. Il est accessible par la route du Revard. De l'autre côté de la route, on peut observer un quartier résidentiel composé de maisons pavillonnaires. Cependant, à l'ouest du site, les champs s'étendent à perte de vue, ponctués par des haies arborées et des boisements. Le relief du territoire se dessine alors en arrière-plan.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Assurer la sécurisation des accès au site
- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Préserver la végétation existante et les terres agricoles à l'ouest du site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**






Nombre de logements envisagé : 20 à 30

Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 7 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court et long terme



- ① Traitement de la lisière ouest pour une intégration dans le paysage
-  Opération conditionnée à l'aménagement de la départementale à l'est
-  Assurer un accès viaire transversale Nord Sud
-  Prévoir une unique sortie potentielle sur la départementale (position indicative)
-  Assurer des dessertes mutualisées
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen de hauteur maximum : R+1 ou R+1+C

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (cèdre, saule) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les accès au site par la départementale et l'opération en elle-même ne seront réalisés qu'à condition que la route soit aménagée pour sécuriser les carrefours et la voie (carrefour de Fresenex et RD 211).

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis, à l'échelle du site et ces alentours mais également en rapport avec le reste du Val du Bourget. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. La hauteur est limitée à R+1 à l'acrotère et R+1+C au faîtage.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

*Exemple d'aménagement*



L'opération proposée s'implante en arrière-plan du tissu urbain existant pour limiter les nuisances de la route. Des «poches» de groupement bâti s'organisent autour de dessertes mutualisées.

**Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1**

## DRUMETTAZ / Les Saules

# E11

Superficie du site d'OAP : 0.64 ha  
Superficie de la zone AU : 0.63 ha

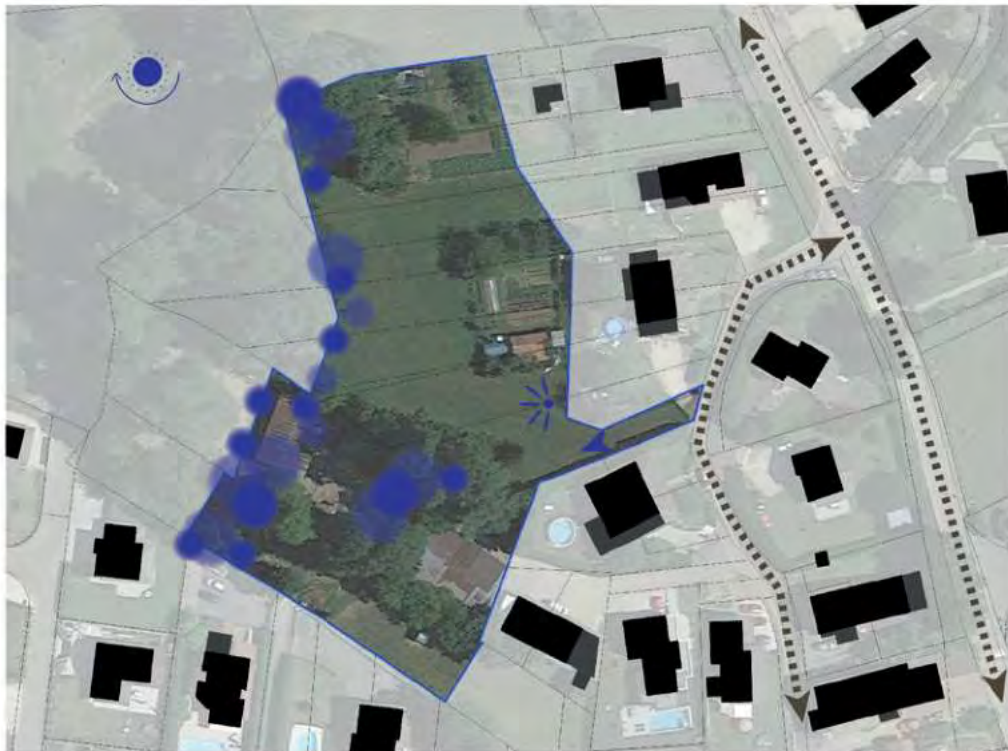


Extrait plan de zonage



Situé en limite sud du pôle préférentiel, cet ensemble de parcelles se trouve au deuxième plan d'une zone résidentielle. Il est bordé à l'ouest par un boisement dense accueillant une zone humide. L'accès au site se fait à travers les propriétés privées et les habitations depuis le chemin des Saules.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant
- > Préserver une majorité de la végétation existante, la frange ouest du terrain et les milieux humides présents sur le site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10 logements

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



← → Assurer un accès viaire au site de projet

Prévoir un espace de retrait non constructible d'environ 6 mètres réservé à l'infiltration des eaux pluviales et la gestion des eaux de ruissellement

Préserver la trame arborée existante

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Une zone de stationnement pourra être implantée et devra être mutualisée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Une zone de recul sera appliquée en bordure ouest de site de manière à protéger la végétation existante. Cet espace pourra être utilisé comme jardins non imperméabilisés.

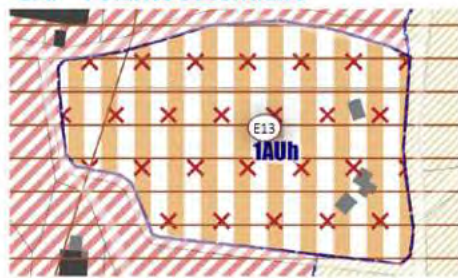
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## DRUMETTAZ / Champ du Levant

# E13

Superficie du site d'OAP : 0.53 ha  
Superficie de la zone AU : 0.53 ha

OAP "Polarité secondaire"



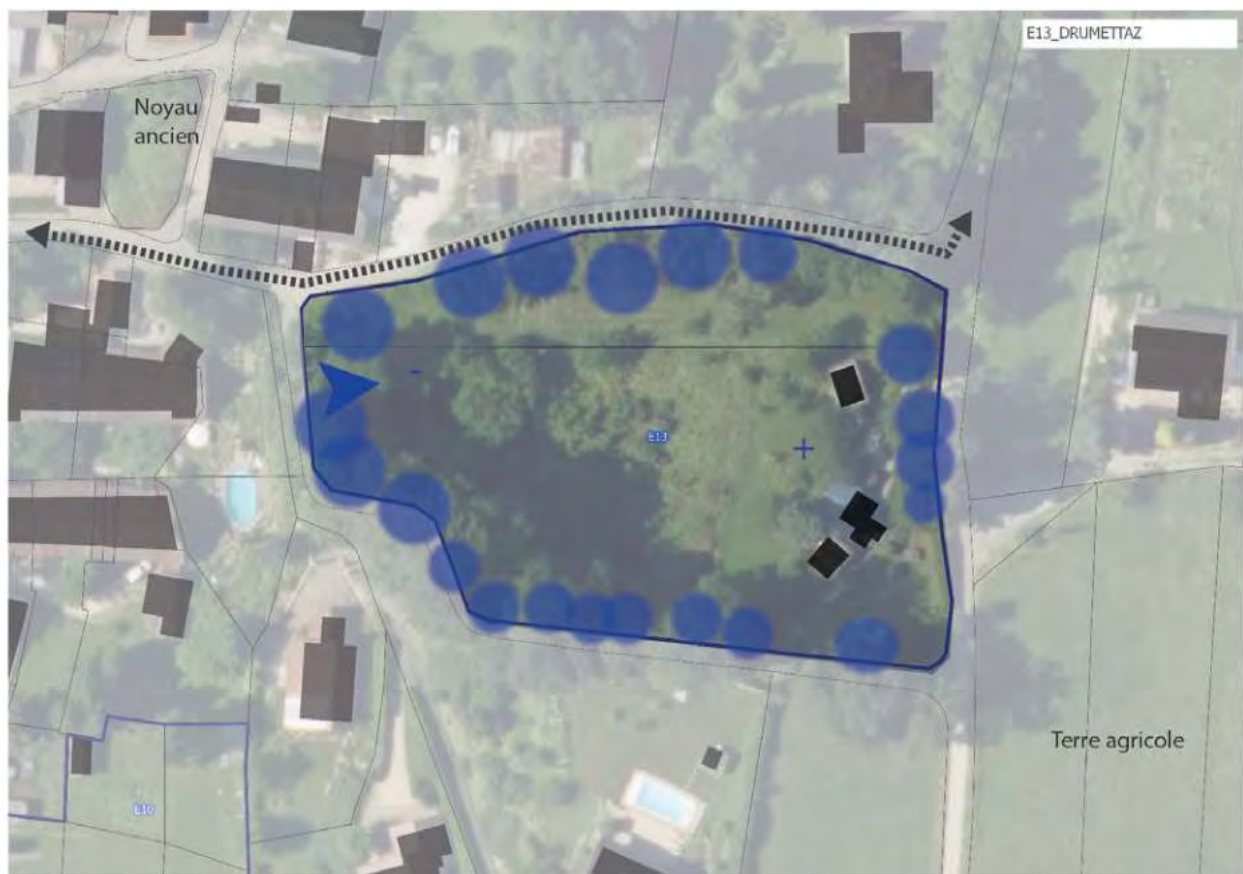
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet est situé à l'est du hameau du Fresenex, entre le chemin de la VI du four et l'impasse de la côte. Il est entouré d'une trame arborée importante et de qualité. Sa pente est-ouest permet des points de vue vers le lac. À l'est, le terrain rejoint le chemin rural dit «le grand chemin».

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le caractère rural du hameau
- > Préserver la végétation existante
- > Conserver les points du vue
- > Veiller à une desserte du site de projet n'impactant pas la desserte de Fresenex

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 6

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement






Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

223



-  Assurer une desserte viaire au site depuis l'ouest
-  Prévoir un bouclage piéton avec le réseau existant
-  Conserver la trame arborée existante
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Conserver un ou des points de vue vers le lac

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un premier accès au site se fera à l'ouest par le chemin de la VI du four (accès existant). Un second accès se fera à l'est par le Grand Chemin, pour desservir environ 1 logement.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Une liaison piétonne vers le sud doit être intégrée à l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur l'axe de desserte et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération et en préservant au maximum les points de vue vers le lac.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

## DRUMETTAZ / Serarges

E14

Superficie du site d'OAP : 0.38 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.30 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le site est inscrit au sein du hameau de Sérarges, à la limite communale avec Méry. Le site de projet marque la transition entre les implantations traditionnelles et historiques du hameau, avec ses extensions plus récentes en point haut à l'ouest. Le terrain observe une pente générale ouest (point haut) vers l'Est avec une rupture de pente marquée (voir photo et cartographie) au centre du site. L'accès à la zone est aujourd'hui contraint, par un seul accès existant à ce jour. Ce dernier à la particularité d'enjamber le Nant de Sérarges par le biais d'un ouvrage de franchissement. Un dégagement vers le lac y est présent depuis le chemin des Grands Jets et sur les parcelles concernées par le projet.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Permettre une implantation respectueuse des habitations existantes
- > Permettre une desserte de l'opération respectueuse des enjeux environnementaux et urbains
- > Préserver la végétation arborée et la qualité des eaux du Nant de Sérarges
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Préserver les covisibilités côté lac depuis le site et l'espace public dans l'aménagement

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4

Indication de la part de logement social : 0% soit 1 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ↔ Accès unique et voie structurante au site de projet à créer
- ↔ Connexion potentielle
- Trame arborée existante à préserver
- 🌿 Espace de transition végétale à assurer
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel d'une hauteur maximum de R+1 à R+1+C
- ▲ Cône de vue en direction du lac à préserver

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de chaque implantation bâtie sous la forme d'espace non imperméabilisé et non bâti en majorité par parcelle (proportion a minima de 60% de l'emprise foncière en espace de pleine terre), pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver et ne pas impacter lors de la réalisation de l'opération la végétation arborée le long du nant de Sérarges.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un seul accès au site et appuyer ou reprenant l'existant sera autorisé. Aucune nouvelle traversée du nant autorisée.

Il est encouragé de mutualiser les accès individuels aux habitations, afin de limiter la multiplication des accès à la voirie principale.

3/ L'implantation bâtie doit s'inspirer et s'intégrer dans le profil topographique marqué du site afin de limiter les mouvements de terre et de prendre en compte les cônes de vue de l'opération.

Il sera préféré de limiter l'implantation bâtie du site sur les points bas afin de tirer partie au maximum du profil topographique et d'une inscription dans la pente.

L'aménagement doit respecter un recul dans l'implantation bâtie au regard du Nant de Sérarges et privilégier tout aménagement permettant de limiter tout impact environnemental sur ce dernier, tant sur la qualité que dans la quantité des eaux.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, matériau de construction...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



L'illustration propose une implantation architecturale s'empruntant de la pente.

Cette proposition permet de conserver un dégagement visuel depuis l'espace public vers le lac.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## E.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# DRUMETTAZ / Hexapôle

## E10

Superficie du site d'OAP : 6,91 ha  
Superficie de la zone AU : 6,9 ha

Localisation



OAP "Economie"








Extrait plan de zonage

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : pôle santé et économie

ECHEANCE :



-  Interdire les sorties et circulations issues de la zone économique sur les portions indiquées
-  Implanter une voie principale traversante
-  Prévoir des zones de stationnement mutualisé
-  Espace à réserver non constructible
-  Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques et tertiaires

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

2/ Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Etude pré-opérationnelle de référence



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## DRUMETTAZ / Mossu

E6

Superficie du site d'OAP : 0.55 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.55 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Site central pour la commune, le site d'équipement projeté se situe à proximité des autres équipements publics de la commune (Mairie, cimetière) et bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Limiter toute nuisance significative auprès du tissu résidentiel
- > Intégrer la dimension paysagère remarquable du site dans la conception et implantation architecturale
- > Rechercher une continuité (mobilité douce notamment) entre les différents espaces d'équipements voisins

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : court terme



Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'équipement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'équipement.

Un attention particulière à la sécurité sera portée à la proximité du giratoire existant sur la RD211 et particulièrement aux mouvements sectionnants.

3/ L'implantation du bâti reste libre, en observant toutefois les reculs nécessaires afin de ne pas porter de nuisances significatives aux implantations résidentielles voisines.





## E.3 - OAP THEMATIQUE

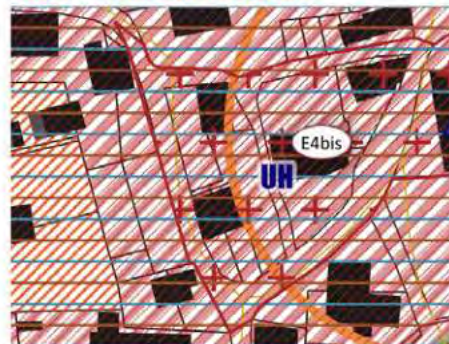
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## DRUMETTAZ / Clarafond

**E4BIS**

Superficie du site d'OAP : 0.34 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

## OAP "Réhabilitation"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le site : une implantation subtile dans la pente, des murets qui accompagne les «plateaux» desservis par le chemin des clefs ou la route de la Charitine. On retrouve les toits comme paysage et des échappées vers les Bauges avec des arbres en ponctuation. La route de la Charitine se présente comme un belvédère sur le grand paysage. Un chemin communal traverse le site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver le caractère rural du hameau
- > Gérer la capacité d'accueil du site
- > Permettre la réhabilitation du bâti existant et préserver son aspect patrimonial rural

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 9 à 10  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Renouvellement

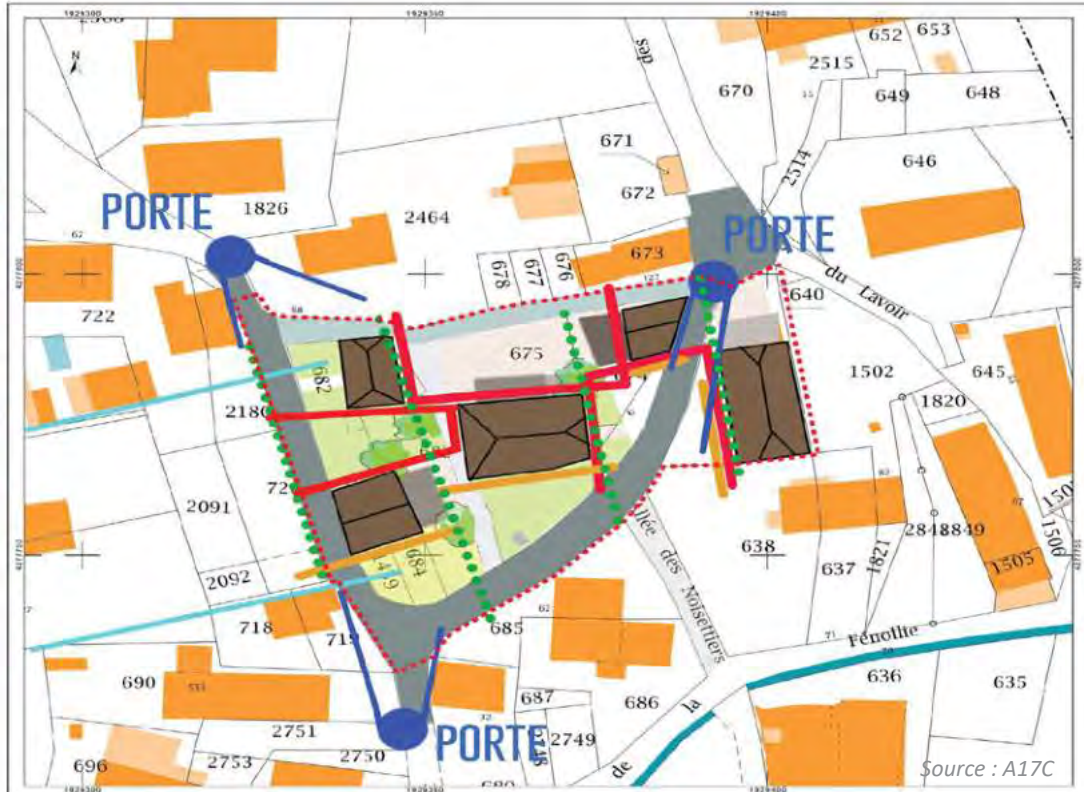
SE REFERER A L'ANNEXE 5 DU  
 PRESENT DOCUMENT POUR  
 CONSULTER L'ÉTUDE COMPLETE.  
 OAP VALANT RÈGLEMENT

ECHÉANCE : court terme

**OAP**  
 PATRIMONIALE  
 HAMEAUX DE CLARAFOND  
 COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1/500<sup>e</sup> - ATELIER 17C ARCHITECTES

**LA COMPOSITION**

DES PORTES D'ENTRÉE QUI STRUCTURENT ET CARACTÉRISENT L'ENSEMBLE.  
 DES RESPIRATIONS VERS LE GRAND PAYSAGE.  
 DES VOLUMES BÂTIS QUI TIENNENT DES ESPACES.  
 DES PLATEAUX VÉGÉTALISÉS QUI S'INSTALLENT DANS LA PENTE.  
 DES ROUTES ET DES CHEMINS QUI IRRIGENT L'ENSEMBLE  
 UN FRONT BÂTI DANS LA PENTE QUI MET EN VALEUR LES LARGES COUVERTURES



**1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

La hauteur maximale des extensions et constructions est limitée à la panne sablière de la construction existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la constructions existantes.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux de la commune, ainsi que dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.
- Les restaurations doivent respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : détails architecturaux (balcons, devantures, perrons...), aspects et couleurs des enduits, avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...).
- Les façades sont principalement en maçonnerie enduite.

**2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes et selon les conditions inscrites :

- Habitation / Logement : aménagements extérieurs et constructions à condition de respecter le plan graphique ci-dessus
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires / Bureaux : Aménagements extérieurs et constructions à condition d'être intégrés au bâti et de conserver la destination d'habitation dominante.

**3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET ESPACES LIBRES**

Les espaces libres -hors stationnement- devront représenter au minimum 40% par rapport à la superficie du terrain. Ces espaces doivent être de pleine terre, les arbres existants et recensés dans le schéma ci-avant doivent être conservés.

**4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

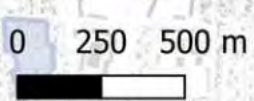
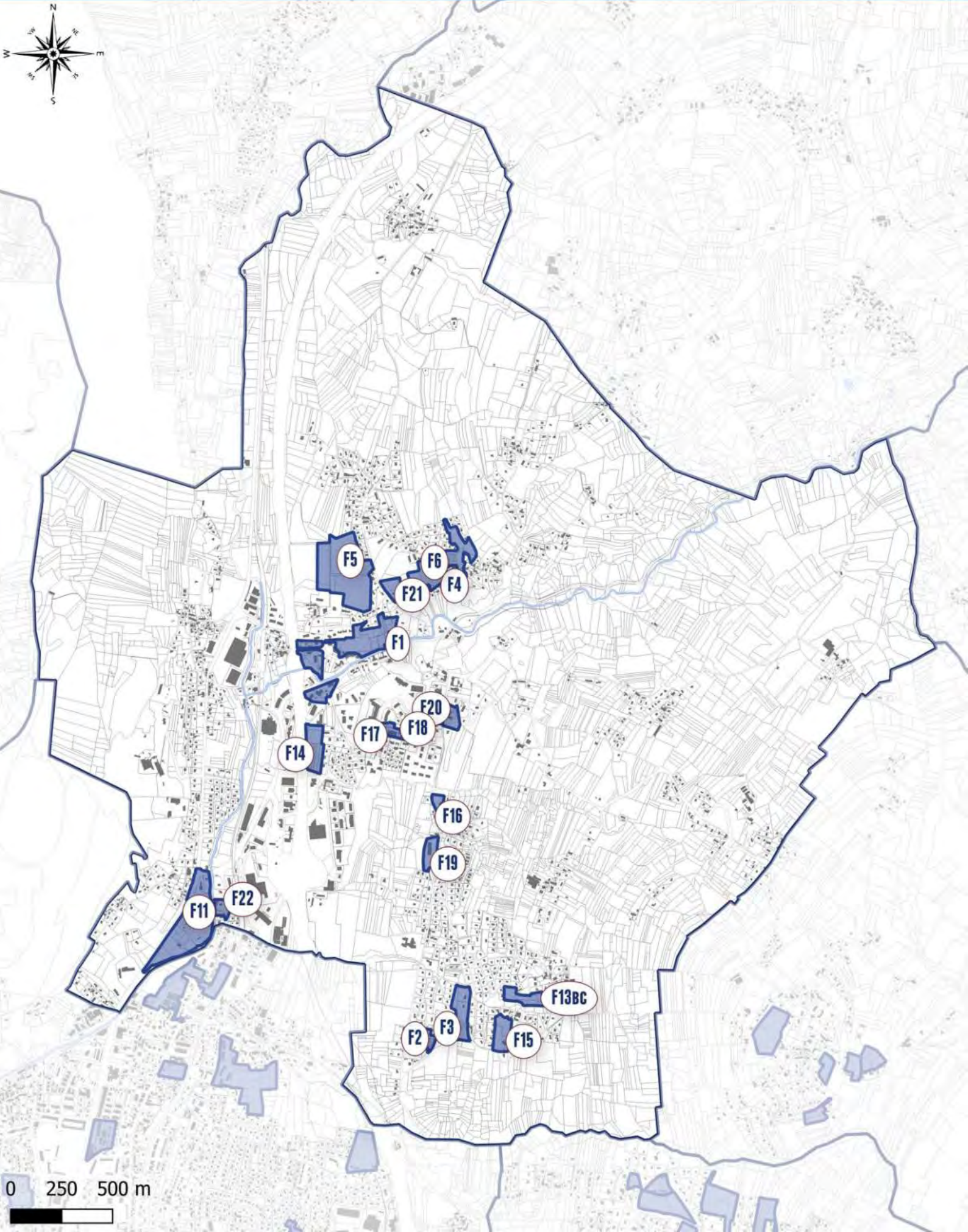
En lien avec la règle liée au stationnement, la réalisation d'une place minimum par tranche entière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée. Il faut également respecter un minimum de 2 places par logement, avec 50% de places couvertes et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.

**6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX**

Répondre aux exigences du règlement de la zone UH.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# Localisation des OAP situées sur la commune de GRESY-SUR-AIX



# PARTIE F

# GRESY SUR AIX

# OAP THEMATIQUE

## PHASAGE DES OAP A VOCATION HABITAT

### GRESY-SUR-AIX

Sur la commune de Grésy-sur-Aix, les OAP comportent un échéancier prévisionnel d'urbanisation des différentes zones. Il s'agit ici d'indiquer l'**ordre de priorité retenu**. Chaque OAP ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois l'OAP précédente réalisée en totalité. Le phasage des OAP a été réalisé au regard des typologies dominantes de logements qu'elles proposent et de la réalisation des équipements publics

Cette ouverture séquentielle est associée à une **possibilité d'ouverture temporelle** : chaque OAP est associée d'une date à partir de laquelle elle pourra être ouverte à l'urbanisation même si l'OAP précédente dans la séquence n'a pas été réalisée.

Exemple : En 2026, l'OAP F3 pourra être ouverte à l'urbanisation, même si l'OAP F2 n'a pas encore été aménagée.

#### SECTEUR DES RUBENS

L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F2 - Montée des Rubens 1	2023
F3 - Montée des Rubens 2	2026
F15 - Montée des Rubens 3	2029
F13bc - Les Choseaux	2032

#### SECTEUR DU CHEF-LIEU

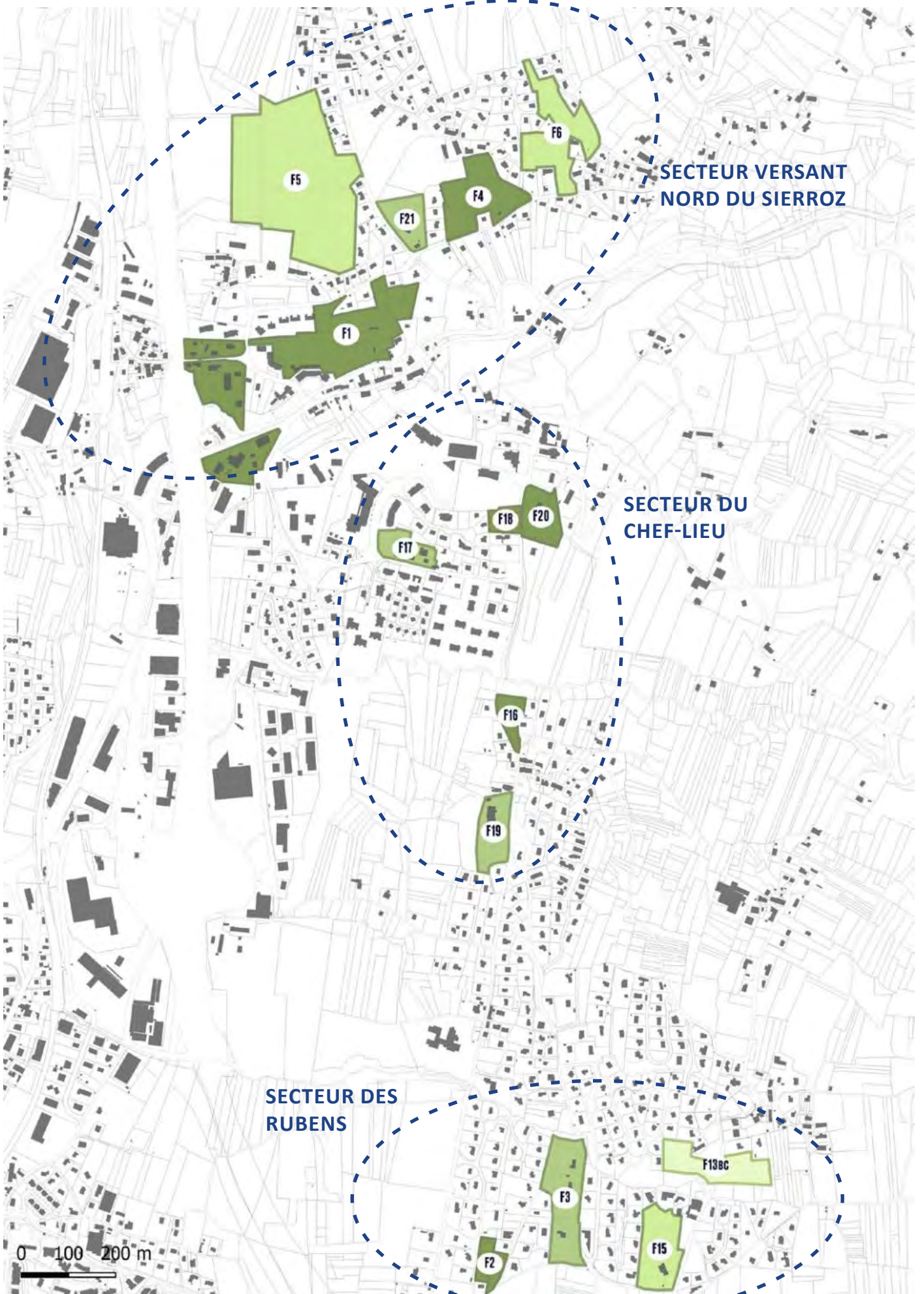
L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F18 - Prés du Chêne / F20 - Veber	2023
F16 - Prés des Gent	2026
F17 - Les Plantées	2029
F19 - Barbière	2032

#### SECTEUR VERSANT NORD DU SIERROZ

L'aménagement des sites respectera l'échéancier d'ouverture suivant :

	Ouverture temporelle
F1 - La Sarraz / F4 - Fontany	2023
F21 - Croix Noire	2026
F6 - Les Omblardes	2029
F5 - Brachet	2032



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



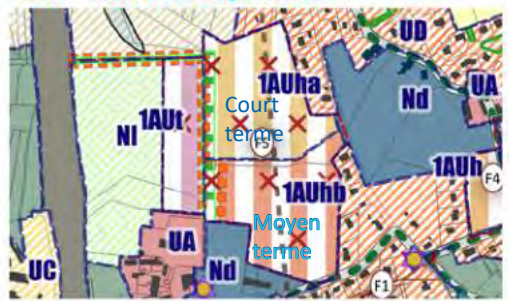


# **F.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **F.2.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



Extrait plan de zonage

GRESY SUR AIX / Ferme à Brachet

**F5-F5BIS**

Superficie du site d'OAP : 7.39 ha  
 Superficie de la zone AU : 7.34 ha

Localisation



Situé au nord de la route des Bauges et du centre-ville, le site de la ferme à Brachet est un grand espace ouvert en contre-haut de l'autoroute A41. Sa frange ouest est bordée d'un alignement d'arbres remarquables et préservés. Une légère pente incline le site d'est en ouest, permettant une vue sur le château au sud depuis les hauteurs du terrain. La route de Droise longe le flan Est et permet une entrée au milieu du site. Le tissu urbain environnant est essentiellement pavillonnaire sauf au sud où l'on trouve des bâtiments plus anciens de type ferme patrimoniale.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment patrimonial
- > Préserver l'alignement d'arbres et le mettre en valeur
- > Assurer des dessertes connectées au tissu existant


HYPOTHESE de PROGRAMMATION


Nombre de logements envisagé : 100 à 115 + activité hôtelière













Indication de la part de logement social : 30% soit 30 à 35 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif et actif

ECHÉANCE : court et moyen terme

 Trame verte à préserver de toute construction

 Positionnement préférentiel pour un espace public à dominante jardiné

-  Sécuriser les accès sur la voirie
-  Entrée du site réservée au stationnement et aménagement public
-  Réserver un bouclage de circulation se rattachant aux voiries existantes
-  Deux voies de dessertes structurantes
-  Inscrire une transversalité piétonne Sud/Nord et Est/Ouest
-  Favoriser le stationnement mutualisé
-  Réserver des espaces centraux mutualisés publics (placettes ...) (localisation indicative)
-  Alignement arboré existant à conserver et observer un recul de 15m
-  Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Espace d'implantation préférentiel pour des activités économiques hôtelières



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. Un recul de 15m (correspondant à la zone verte de l'OAP) devra être observé vis-à-vis de l'alignement arboré protégé. Il sera mesuré depuis l'alignement du chemin arboré.

2/ Un accès carrossable principal se fera depuis la route de Droise, par l'aménagement du carrefour. Il sera prévu un réseau de dessertes secondaires depuis l'axe de déplacement central. Des liaisons piétonnes s'appuyant sur les espaces végétalisés seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

Une trame verte transversale nord-sud sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite Est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

Exemple d'aménagement



L'opération s'inscrit autour d'un axe central depuis lesquelles des voies de dessertes secondaires permettent d'accéder aux bâtiments. Les logements sous formes de collectifs et/ou intermédiaires sont situés au centre de l'opération pour permettre une transition avec le tissu pavillonnaire environnant.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



# F.2.2 - OAP A VOCATION HABITAT

## *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## GRESY SUR AIX / La Sarraz

## F1.1, F1.2, F1.3 ET F1.4



Extrait plan de zonage

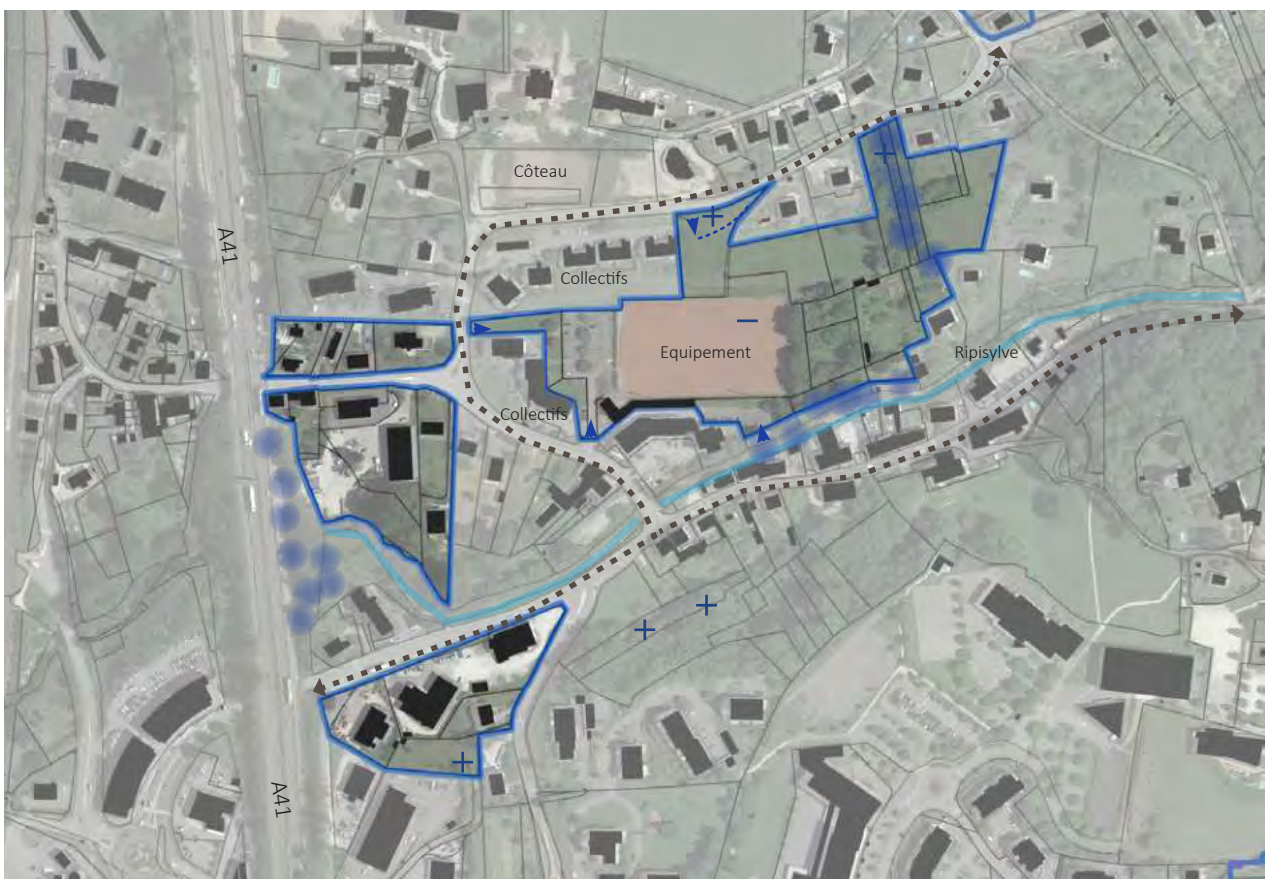
## Localisation



Superficie du site d'OAP : 5.8 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.97 ha

Cette OAP est constituée de 4 sites rapprochés : F1.1, F1.2, F1.3 et F1.4 ; situés le long de la rivière du Sierroz. Le quartier est composé essentiellement d'habitat collectif et intermédiaire.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Protéger les milieux naturels voisins

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 240 à 300

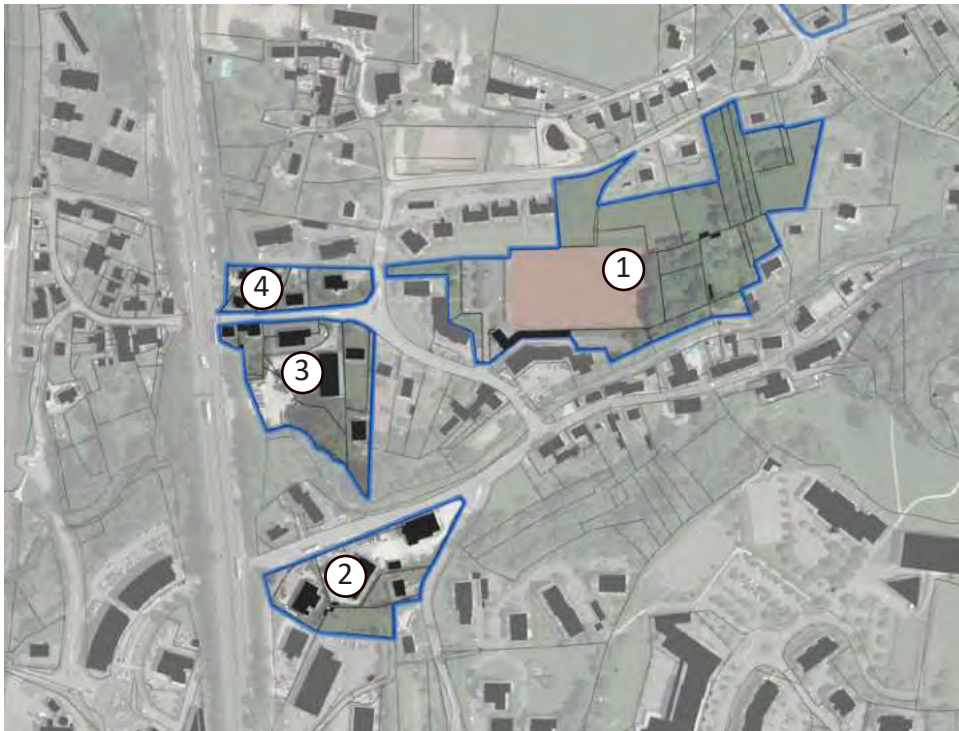
Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : 2023

Les différents secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon le phasage ci-dessous. Le site F1.1 sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux). Les sites F1.2, F1.3 et F1.4 devront faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble .



Les principes d'aménagement des sites F1.2, F1.3 et F1.4 seront réalisés ultérieurement. Néanmoins, ils devront respecter les points suivants :

- Veiller à une connexion aux mobilités douces, notamment en direction de la gare.

- Respecter les destinations suivantes :

F1.2 : Logement + bureau + commerce

F1.3 : Logement seul

F1.4 : Logement seul

- Aménager les accès suivants :

F1.2 : Accès par la route des Bauges au milieu de la zone

F1.3 : Accès sur le carrefour au nord-est

F1.4 : Accès sur le carrefour à l'est

Les prochaines pages présentent les orientations d'aménagement et de programmation du site « F1.1 - Coeur de ville ». Sur ce site, l'OAP vaut règlement. Une étude pré-opérationnelle est également consultable en ANNEXE 2 (étude à valeur d'illustration).

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## GRESY SUR AIX / Coeur de vie

# F1.1

Superficie du site d'OAP : 3,40 ha

OAP VALANT RÈGLEMENT

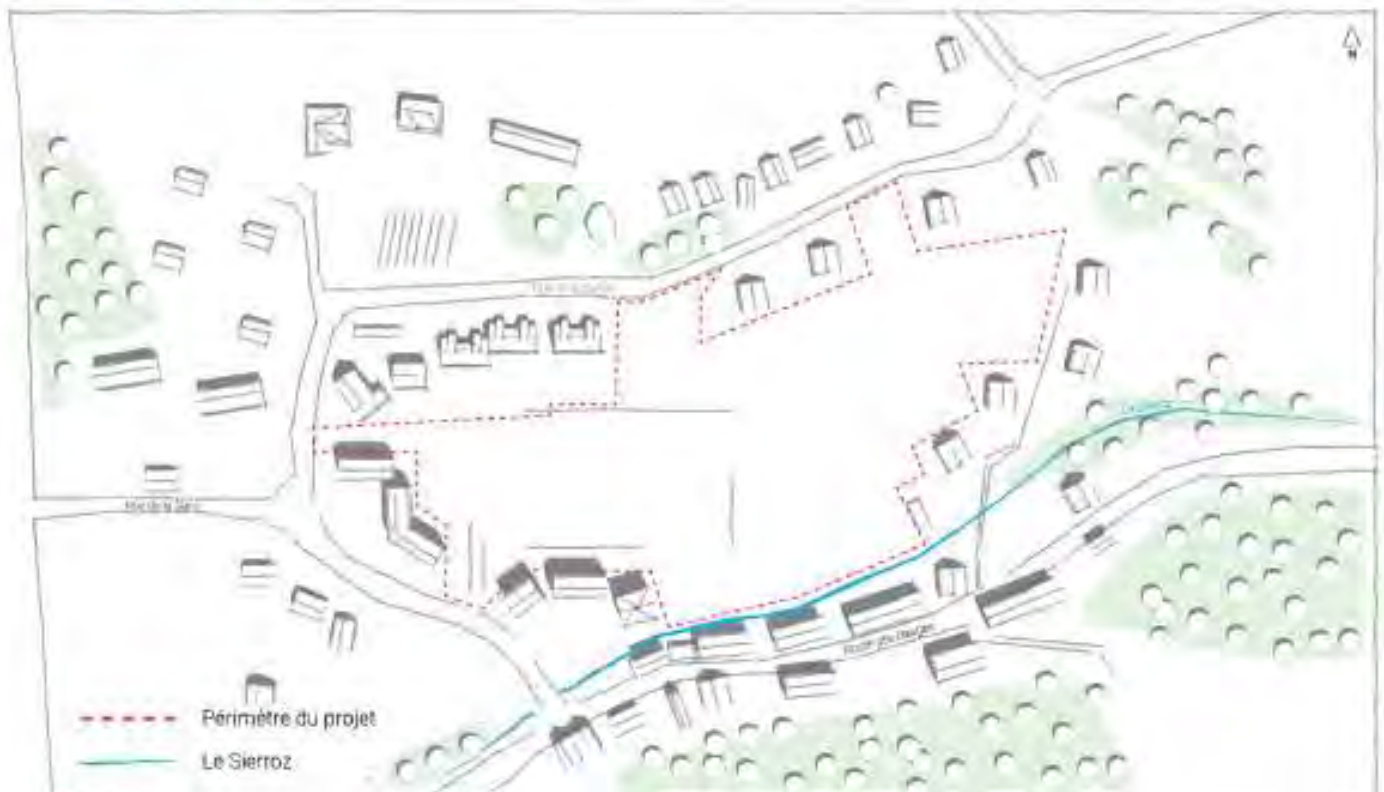
Situé au coeur de Grésy-sur-Aix, le site de la Sarraz s'étend au creux de la vallée du Sierroz, borné au sud par la Route des Bauges, et au nord par la Rue de la Sarraz qui lui donne son nom.



Le site apparaît comme le **point de convergence de la commune** : entre les hameaux situés au nord (Le Fontanil, Les Mellets, les Ailloud), le plateau au sud supportant les principaux équipements administratifs et scolaires de Grésy-sur-Aix (mairie, école, collège, salle omnisport...), a partie ouest de la commune (gare, pôle commercial, les secteurs habités du Chevret et de Champ Blanc) et les gorges du Sierroz qui rejoignent le massif des Bauges plus à l'est. Ce site marque également l'entrée de ville de Grésy-sur-Aix depuis la Route des Bauges, axe fort ouest-est du territoire.

Le principal objectif de l'aménagement du site consiste ainsi à **faire émerger une nouvelle centralité, fédératrice, aux espaces mixtes et aux fonctions partagées.**

### État des lieux





## HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 150 à 200

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, individuel groupé et petit collectif

## Enjeux

Les enjeux principaux autour de l'aménagement du site sont :

- Le développement d'une nouvelle centralité
- Le renouvellement de l'attractivité du commerce de proximité existant
- La création d'un bâtiment multiculturel (bibliothèque, maison des associations, accueil d'événements culturels...)
- La requalification des espaces publics et notamment de la Place Paulette Besson, accompagnée d'une réflexion sur le stationnement et l'apaisement des circulations
- La création d'un programme d'habitat mixte
- La nature en ville comme fil conducteur.

## Les principes généraux

### Inscription urbaine et paysagère

Le site bénéficiant de qualités paysagères importantes (vues sur le massif des Bauges, site en contrebas perceptible depuis les coteaux nord et sud, entrée de ville, trame arborée existante, cours du Sierroz...), le projet devra les préserver et les mettre en valeur dans les aménagements.

La topographie marquée du site sera le support d'aménagements de qualité tant en termes d'espaces publics (espace en gradin, étagements...) que de constructions (construction en escalier, épanelage...).

### Phasage et programmation

Le projet se décline selon un phasage Ouest-Est. Une première phase permettra la réalisation de l'équipement public ainsi qu'une première partie des îlots résidentiels et du parc du Sierroz. Une seconde phase verra l'achèvement du parc et des îlots résidentiels.

### Liens avec l'existant

Dans l'objectif de créer une nouvelle centralité, la constitution de liens visuels et fonctionnels avec les quartiers existants est primordiale (ex : cônes de vue, perceptions qualitatives depuis les coteaux, perméabilité des îlots, liaisons douces, parcours sécurisés et adaptés aux PMR, signalétique, éclairage, choix des matériaux...)

### Qualité architecturale

Les futures constructions porteront un fort enjeu de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles participeront à la construction visuelle d'une nouvelle centralité pour Grésy-sur-Aix et aux ambitions de la commune en termes de performances énergétiques et de bioclimatisme.

### Environnement

Les orientations principales en termes d'environnement sont :

- **La sobriété** : foncière, financière, énergétique (ex : moindre artificialisation des sols, maîtrise des coûts, emploi de matériaux durables, etc.)

- **L'efficacité** (ex : mutualisation des réseaux viaires et des espaces de stationnement, optimisation du foncier et densité adaptée, mixité fonctionnelle et sociale, etc.)

- **La « renouvelabilité »** en construisant des aménagements économes, durables (dans le sens de « résistants ») mais pouvant également être transformés et réemployés (ex : gestion des déchets - notamment organiques - sur le site, emploi d'énergies renouvelables...)



## Circulations, stationnement et espaces publics

Le site est principalement desservi par deux voies : la Route des Bauges au sud et la Rue de la Sarraz au nord. Les nouvelles voies qui seront créées devront être **traitées comme des voies secondaires**.

L'entrée principale du site s'effectue depuis la Route des Bauges à partir d'un accès existant. Une voie de circulation principale à double sens sera créée au cœur du site. Elle permettra de desservir l'ensemble du programme et se prolongera à l'est, par une voie de desserte au gabarit plus réduit. À l'entrée du site, la voie de desserte de logements OPAC sera requalifiée. La voie principale sera **partagée entre les différents modes de déplacements** et sera **limitée à 20 km/h**.

Plusieurs voies de circulation réservées aux modes doux - piétons et cycles - se déploieront à partir de la voie principale et permettront de traverser le site en le reliant à la Rue de la Sarraz au nord et à l'ouest (en direction de la gare notamment), et à la montée des Écoliers au sud (en direction de la polarité d'équipement de Grésy-sur-Aix). Elles accompagneront le parc paysager des berges du Sierroz en constituant des chemins de promenade. Un sentier modes doux sera spécifiquement aménagé le long du Sierroz.

De manière générale, ces voies secondaires bénéficieront d'un traitement qualitatif en terme d'insertion paysagère, de tracé, de signalétique, de choix des matériaux ou encore de plantations.

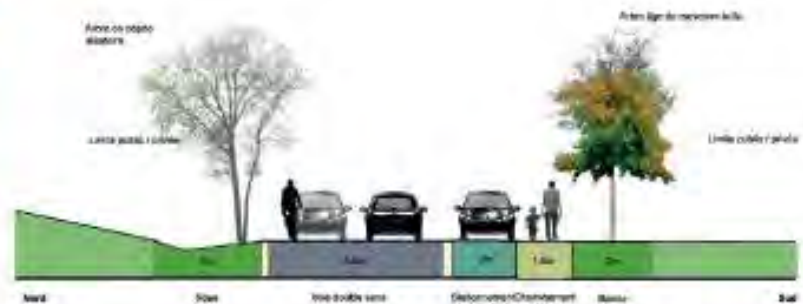
Plusieurs espaces de stationnement seront créés et **dimensionnés selon la nature du projet** : des espaces sur rue et des espaces collectifs. L'offre de stationnement veillera à répondre aux besoins existants et futurs, tant pour les usages résidentiels que pour ceux liés à l'équipement public. Un stationnement situé Route des Bauges viendra compléter cette offre.



Exemple de réalisation en haut, aménagement de l'entrée de bourg du Bourget-du-Lac (plateau piétonnier, plantations) ; en bas, création d'une voie secondaire pour un programme mixte logements-équipement.



Coupe de principe sur la voie de desserte du quartier en double sens



Exemples (de gauche à droite) : voie urbaine arborée à Aix-les-Bains, Bd. Garibaldi ; voie paysagère sur voie urbaine à Châlon-sur-Saône ; traitement paysager sur voie urbaine à Montargis

## > orientation d'aménagement et de programmation



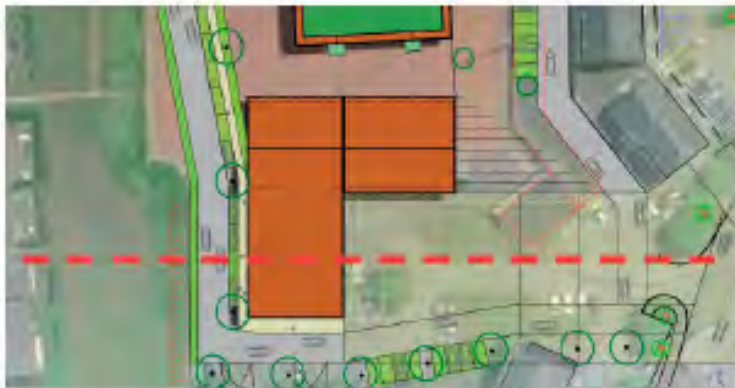
Exemples : hiérarchisation des voies au Bourget-du-Lac ; création d'un avis traversant à Sallanche



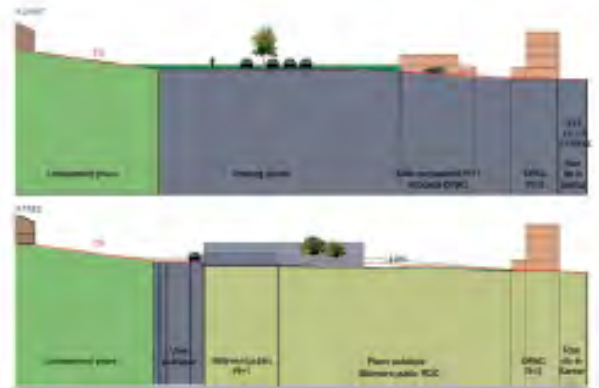
Exemple : aménagement d'une salle multi-activités et de son parvis à Saint-Sauveur et d'un espace végétal

Concernant les espaces publics, la place Paulette Besson sera réaménagée en parallèle du projet de la Sarraz dans l'objectif de redynamiser la polarité commerciale de proximité existante. Dans son prolongement, un secteur situé de l'autre côté de la Route des Bauges au bord du Sierroz sera également aménagé, l'ensemble formant un **plateau partagé** permettant d'apaiser les circulations, de sécuriser les déplacements piétons et de créer un espace public de qualité.

Un espace central en coeur de site permettra à la fois de gérer le retournement des véhicules (notamment ceux de collecte des déchets) et de proposer une centralité agréable à vivre en coeur de quartier. Cet espace constitue un élément majeur permettant le phasage du programme.



Coupe de principe sur la place publique



Modélisation de principe : l'espace public et le futur équipement depuis l'entrée Route des Bauges

## > orientation d'aménagement et de programmation

À l'horizon 2025, le site accueillera un **équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et événements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.



Exemples : marché de plein air au cœur d'un nouveau quartier d'habitat ; place partagée entre piétons et véhicules par la gestion qualitative du stationnement

### Trame végétale et naturelle

L'enjeu est avant tout de **tisser des liens entre le site et les quartiers voisins en s'appuyant sur une trame naturelle existante** : le Sierroz, les continuités boisées existantes...

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site.

S'appuyant contre le cours d'eau, il doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs.

Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **pourra être animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)



Le parc sera accessible depuis les futurs logements mais aussi directement depuis l'entrée principale du site. **L'entrée du parc sera clairement signifiée** par un aménagement « en gradins » s'appuyant, comme la place publique, sur la topographie du site.

L'aménagement majeur en ce sens est **la création du parc paysager des berges du Sierroz** sur la partie sud du site. Le parc paysager se prolongera vers les futurs espaces habités au nord en s'appuyant sur les voies douces, jusqu'à la Rue de la Sarraz.



S'appuyant contre le cours d'eau, le parc doit constituer un espace public ouvert, arboré et paysager, propice aux activités de promenade, de détente et de loisirs. Il sera **parcouru par plusieurs voies douces** réservées aux piétons et aux cycles, dont une spécifiquement aménagée sur les berges du Sierroz ; et **animé par des aménagements ludiques** (terrains de jeux, verger collectifs, jardins partagés...)

Il est rappelé que toutes les voies (principale et secondaires) doivent faire l'objet d'aménagements qualitatifs, notamment **en s'accompagnant de plantations diversifiées** (en termes de hauteur, d'essence...).

Exemple d'aménagements qualitatifs : en haut, un jardin partagé à Anglet ; en bas, un espace de jeux pour enfants à Saumur

## La programmation

Nombre de logements totaux envisagés : 150 à 200 logements

Part de logements locatifs sociaux : 30%

Typologies attendues : habitat individuel, habitat individuel groupé et petit collectif

Dans l'objectif de recréer une centralité sur le site de la Sarraz, **le programme envisagé est mixte** : tant dans les fonctions (création d'un équipement public, logements, redynamisation commerciale...), que dans les formes bâties (de la maison individuelle au petit collectif) et l'accueil de population (logements sociaux).

À l'horizon 2025, le site accueillera **un équipement multiactivité** regroupant entre autres la Maison des Associations, une bibliothèque et un espace culturel. Il permettra à la commune de développer son offre culturelle (saisons, programmation exceptionnelle et événements...) et affirmer davantage ce site comme un lieu de centralité et de rencontre.

Le programme de logements se divise en :

- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectif. La hauteur est limitée à R+4+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur est limitée à R+3+A.
- Des îlots accueillant des bâtiments d'habitation individuels. La hauteur est limitée à R+2.

L'offre en logements sociaux veillera à atteindre **un minimum de 30%**, répartie sur l'ensemble de l'opération.

**La gradation progressive d'ouest en est des constructions est une composante essentielle du projet** (des hauteurs, des gabarits et des densités les plus importantes à l'ouest, moins importantes à l'est...).

Le recul des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementé. Il sera précisé lors des permis d'aménager.



Exemple : un haut habitat groupé est édifié à M'heil-Lanchère (38) ; en bas, logements collectifs avec locaux avec espaces partagés/locaux commerciaux en rez-de-chaussée à Les Chères (60)

Les constructions seront orientées de manière à optimiser les apports solaires tout en valorisant les perspectives visuelles et les espaces de respirations vers le parc.

Lorsque la topographie du terrain naturel s'y prête, les bâtiments peuvent prendre la forme de constructions étagées et créer des espaces extérieurs (terrasses, balcons...) de qualité offrant des vues sur le massif des Bauges. De manière générale, les formes bâties doivent contribuer à **offrir le plus d'espaces extérieurs privés possibles** (exemples : terrasses, balcons, jardins en rez-de-chaussée avec ou sans accès direct...) et des vues dégagées.

Concernant les réseaux d'eau, l'aménagement se conformera aux réglementations en vigueur. **La gestion des eaux de pluie devra être intégrée au projet** en créant des noues paysagées, en conservant des espaces de pleine terre et en privilégiant des matériaux perméables pour les espaces publics et les voies secondaires.



## Légende

- - - Périmètre du projet
- Le Sierroz

### Circulations, espaces de stationnements et espaces publics

- Voie de circulation principale à double sens
- - - Desserte des lots individuels
- Recréation d'une voirie (OPAC)
- Voies de circulation réservées aux modes doux
- Espaces de stationnement sur rue
- Espace de stationnement collectif
- Parvis de l'équipement public

### La trame végétale et naturelle

- Futur parc paysager des berges du Sierroz
- Création de vergers en accompagnement du réseau piéton nord
- Alignements d'arbres et plantations d'accompagnement des voies de circulation

### La programmation

- Futur équipement publics culturel et de loisirs
- Îlots accueillant des bâtiments d'habitation collectifs dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+4+A)
- Îlots accueillant des bâtiments d'habitation intermédiaires ou individuels groupés dont logements locatifs sociaux (hauteur max. : R+3+A)
- Îlots accueillant de l'habitat individuel (hauteur max. : R+2)

## > orientation d'aménagement et de programmation

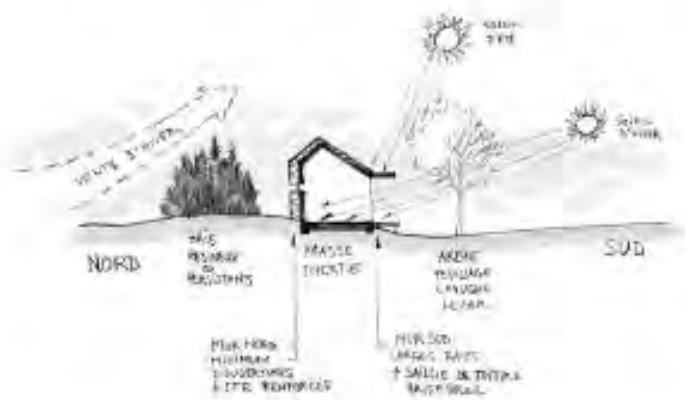
### Bioclimatisme

La conception bioclimatique consiste à exploiter au maximum les potentialités climatiques du site, de manière passive, c'est-à-dire en recherchant une cohérence entre les formes bâties et les apports naturels (course du soleil, vent dominant...).

- **L'implantation des volumes et leurs orientations** garantissant l'ensoleillement, notamment hivernal, des constructions.
- **La compacité et les formes d'îlots et/ou bâties.** Des formes compactes permettent de limiter les surfaces en contact avec l'extérieur et ainsi, les déperditions énergétiques. Un juste milieu est toutefois à trouver avec la diversification des formes urbaines et la qualité architecturale et d'usage des constructions.

À l'échelle du bâti, la conception bioclimatique consiste à **obtenir un confort thermique** (d'été et d'hiver) en tirant parti de son positionnement vis-à-vis de son environnement naturel.

En hiver, capter la chaleur du rayonnement solaire, la conserver par l'isolation et la distribuer dans le bâtiment tout en la régulant ; en été, se protéger du rayonnement solaire et des apports de chaleur, minimiser les apports internes, dissiper la chaleur en excès et refroidir naturellement le bâti.



#### Quelques pistes pour une conception bioclimatique :

- + **L'implantation et l'orientation** (apports solaires, éclairages, possibilités de ventilation naturelle, etc.)
- + **La forme et la compacité** (déperditions thermiques, réfléchir néanmoins à une souplesse d'usage et des espaces de qualité)
- + **L'isolation, l'inertie** (capacité à stocker la chaleur et à en différer l'émission) et **les volumes climatiques** (espaces de transition entre intérieur et extérieur, ils génèrent naturellement un microclimat)
- + **L'accompagnement du bâti par la végétalisation** (toitures, façades...) et des protections solaires (débords de toitures et casquettes, brise-soleils horizontaux ou verticaux selon l'exposition de la façade, filtres végétaux...);
- + **Le choix des matériaux et des revêtements** (un matériau sombre va capter la chaleur pendant les périodes d'exposition et la restituer la nuit, aussi les couleurs claires sont souvent préférables, un couvert végétal de hauteurs différentes permettra de mieux absorber la chaleur...)

La conception entière du site peut également s'inscrire dans cet objectif, notamment en **minimisant l'artificialisation des sols** (moindre emprise au sol, revêtements perméables, espaces de pleine terre) ou encore en **développant la végétation et la présence de l'eau dans les aménagements** (vergers, parc, noue plantée...).



Exemple de toiture végétalisée à Chalanges (74)



Exemple de noue plantée dans l'éco-quartier de Vallin-Fies à Arvieux (74)

## > orientation d'aménagement et de programmation

### Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par la ligne 2 d'Onde, l'arrêt «route des Bauges» étant situé à 250 mètres. Il est également desservi par le rail, la gare étant à 350 mètres du secteur.

### Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

##### Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques conformément à l'article L1331 du Code de la Santé Publique et au règlement d'assainissement de Grand Lac, que le raccordement soit gravitaire ou non.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

##### Eaux pluviales :

Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet.

Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PIZ, PP, etc.), lors de ces aménagements les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne devra pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur devra prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier.

Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à Grand Lac, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur le terrain. Grand Lac pourra alors imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...).

Les eaux de drainage issues de la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

##### Disposition commune aux eaux usées et pluviales :

Des mesures quant à la limitation de la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation et de récupération des eaux usées et pluviales doivent être mises en oeuvre (pente suffisante des toits terrasse notamment, évacuation des eaux pour terrasse sur pilotis, etc.) la construction devront être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Concernant les vidanges des piscines, il convient de distinguer :

- Les eaux de vidange de bassin, peu chargées qui seront évacuées prioritairement par infiltration après neutralisation du désinfectant par un produit adapté ou en ne traitant pas les eaux pendant au moins quinze jours. Si l'infiltration n'est pas possible, elles pourront être exceptionnellement évacuées dans le réseau d'eaux pluviales sous les mêmes conditions et après validation par le service des eaux.
- Les eaux provenant des douches, des sanitaires, des plages, des pédiluves ainsi que les eaux de rinçage des filtres seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux usées.



## > orientation d'aménagement et de programmation

### Gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

### Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

# GRESY SUR AIX / Fontany

## F4

Superficie du site d'OAP : 1.82 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.71 ha

### OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé dans la continuité d'un tissu pavillonnaire, ce site est également accolé à un corps de ferme patrimonial et à la zone du domaine du Château de Fontany, visible à l'ouest du terrain. Celui-ci est coupé en deux par le chemin de Fontany qui rejoint au sud la route d'Arbussin. L'ensemble du site présente une pente légèrement descendante vers l'ouest. On peut observer plusieurs arbres de grande taille sur le terrain.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Intégrer dans l'aménagement la relation visuelle entre le site de projet et le château
- > Préserver la végétation existante
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment les bâtiments patrimoniaux.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 30

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen et intermédiaire et/ou collectif










ECHEANCE : 2023

-  Aménager le carrefour à l'est
-  Empêche l'accès depuis le sud/est de l'opération

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

en 2 phases :

- ① Ouest
- ② Est

-  Réserver des dessertes uniques pour chaque entité est et ouest depuis l'axe centrale
-  Inscrire un espace de recul / aménagement viaire ou espace de stationnement mutualisé
-  Intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et l'inscrire dans un aménagement paysager intégrant le traitement de la lisière nord
-  Intégrer un espace de transition arboré
-  Trame arborée existante à conserver
-  Espace non constructible à réserver comme espace de recul (fond de jardin possible) vis-à-vis de la voie de desserte
-  Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat intermédiaire et/ou collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
-  Assurer une liaison piétonne



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Un retrait du chemin de Fontany devra être réalisé dans l'opération.

2/ Plusieurs accès au site devront être envisagés : tout d'abord depuis le chemin de Fontany, et également depuis le croisement entre la route d'Arboussin et le chemin des Omblardes, en assurant la sécurité du carrefour par un aménagement.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux et de l'architecture patrimoniale présente autour du site pour la conception de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. La préservation des cônes de vue vers le château depuis ces espaces est vivement encouragée.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

### Exemple d'aménagement



L'opération propose d'organiser l'espace selon des regroupements d'habitats, formant des îlots sur le terrain. Au sud-est, deux bâtiments intermédiaires, de gabarit de corps de ferme viennent ponctuer l'armature urbaine.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## GRESY SUR AIX / Les Omblardes

# F6

Superficie du site d'OAP : 2.06 ha  
Superficie de la zone AU : 1.75 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Cet ensemble de parcelles se situe au milieu d'un quartier pavillonnaire. Quelques bâtiments patrimoniaux se trouvent sur la frange est du site. Une pente incline l'ensemble du site d'est en ouest, offrant des points de vue vers le paysage. L'accès se fait à l'est du terrain par la route des Aillouds.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Gérer les accès au site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

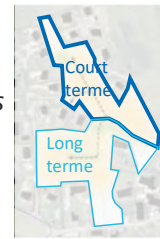
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 16 à 17

Indication de la part de logement social : 20% soit 3 à 4 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme réalisé  
long terme : 2029



Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

261



- Assurer une liaison piétonne
- Espace arboré existant à conserver et à reconstituer aux abords de la ferme
- Emplacement des 2 accès/sortie sur les voies existantes
- Connexion par voie douce privilégiée mais possibilité d'en faire un accès viaire secondaire
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat individuel
- Pas d'accès par le sud ni à l'ouest (problème de sécurité)
- Aménagement de voirie en entrée de site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un accès mutualisé depuis la route des Aillouds sera prévu. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Les abords des bâtiments patrimoniaux (corps de ferme) seront traités en espace paysager de qualité.

Des zones de stationnement pourront être implantées dans l'espace public et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



# F.2.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 1

**F2**

Superficie du site d'OAP : 0.46 ha  
 Superficie de la zone AU : ha

## OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé dans la Montée des Rubens, ce site présente une opportunité de densification qui nécessite une approche d'ensemble au vue de la complexité d'accès.

## ENJEUX

- > Encadrer le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver les arbres de haut jet
- > Assurer un retrait au regard de la montée des Rubens



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 9 à 11

Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 3 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : 2023



- ↔ Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et où mitoyen
- ⊘ Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé
- Préserver la trame arborée existante
- ↔ Assurer une liaison piétonne

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant. La végétation avec la Montée des Rubens devra être préservée voire renforcée.

Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 2

**F3**

Superficie du site d'OAP : 1.83 ha  
 Superficie de la zone AU : ha

Localisation



## OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Situé dans la montée des Rubens, ce site offre de grandes parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Essentiellement pavillonnaire, les alentours présentent un nombre d'accès et de voies de dessertes (privées comme publiques) important.

La densification de la montée des Rubens peut générer une complexité de desserte qu'il s'agit d'accompagner par le biais d'OAP et ainsi renforcer les actions du règlement.

**ENJEUX**

- > Accompagner le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver et renforcer la végétation arborée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10 à 15

Indication de la part de logement social : 30% soit 3 à 5 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : 2026

Zone U soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

en 2 parties :

① Nord

② Sud



↔ Emplacement des accès / sortie  
sur les voies existantes

Espace d'implantation  
préférentiel pour de l'habitat  
peu dense individuel et/ou  
mitoyen

⊘ Pas de nouvel accès (entrée  
sortie) autorisé

●●● Préserver la trame arborée  
existante

Une approche d'aménagement d'ensemble, même si elle ne peut être imposée sera clairement appréciée.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur les limites nord et sud de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée sur la montée des Rubens.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## GRESY SUR AIX / Montée des Rubens 3

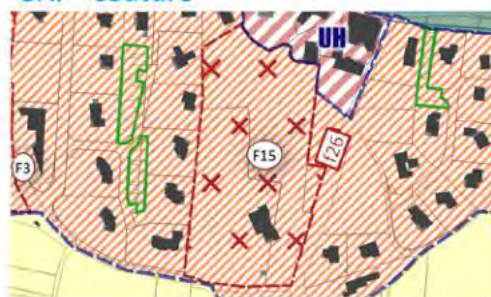
**F15**

Superficie du site d'OAP : 1,38 ha  
 Superficie de la zone AU : ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Situé dans la montée des Rubens, ce site offre de grandes parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Essentiellement pavillonnaire, les alentours présentent un nombre d'accès et de voies de dessertes (privées comme publiques) important. La présence d'une habitation et d'arbres de haut jet de grande qualité offre un cadre de qualité pour du projet, mais qui nécessite une approche globale afin de conserver la qualité du site et du tissu environnant.

**ENJEUX**

- > Accompagner la densification du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant bâti et arboré

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 20

Indication de la part de logement social : 30% soit 4 à 6 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : 2029

Zone U soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

269



- ↔ Emplacement des accès / sortie sur les voies existantes
- Espace d'implantation préférentiel pour de l'habitat peu dense individuel et/ou mitoyen
- ⊘ Pas de nouvel accès (entrée sortie) autorisé
- Préserver les arbres de grand jet

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet (notamment anciens) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur les limites nord et sud de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée à l'est de l'OAP en dehors de la sortie existante.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



Extrait plan de zonage

Localisation



Ces deux terrains situés de part et d'autre du chemin des Choseaux longent le Nant des Fougères et sa ripisylve. Ce site est situé au sud du hameau résidentiel des Choseaux, comprenant également des bâtiments patrimoniaux (fermes). La proximité de la ripisylve permet de donner un cadre naturel à ce site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain et le cadre naturel environnant
- > Préserver la végétation et les milieux naturels existants
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver la dynamique hydraulique naturelle du site

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 18 à 20

Indication de la part de logement social : 25% soit 4 à 5 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et intermédiaire

ECHEANCE : 2032



- ↔ S'appuyer sur la desserte viaire principale et existante pour la desserte des habitations
- Ⓟ Réserver un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération et préférentiellement en instaurant un recul par rapport au bâti existant
- Préserver la trame arborée existante
- Orange Espace préférentiel d'implantation du logement sous forme dense et reprenant les gabarits de bâti agricole rural voisin
- Yellow Espace préférentiel d'implantation sous forme d'habitat individuel
- ① Aménager l'accès et sécuriser la voie d'accès au site

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

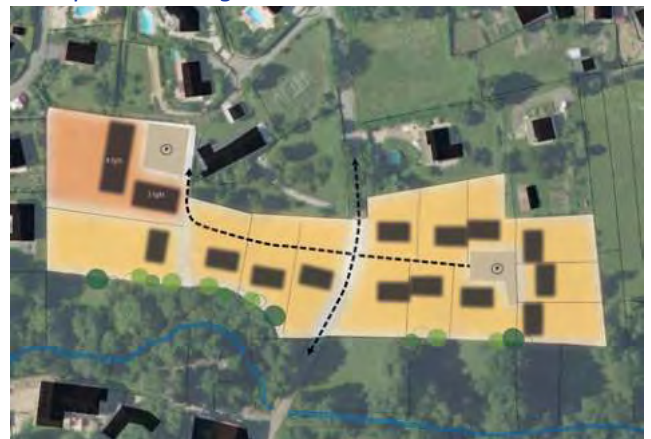
Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

### Exemple d'aménagement



L'habitat le plus dense est situé à la limite avec le hameau pour permettre un tissu plus diffus au sud de celui-ci afin de créer une réelle transition avec le ruisseau, notamment en maintenant des fonds de jardins non-imperméabilisés.



Extrait plan de zonage

Localisation



Le secteur de projet est situé au nord du hameau Le Gent. Il est longé au nord par le ruisseau des gents et le terrain présente une pente orientée est-ouest. Le site possède une végétation arborée ponctuelle de qualité. Le tissu urbain environnant est un quartier résidentiel diffus.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > S'adapter au relief existant
- > Préserver le caractère rural du site



### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10

Indication de la part de logement social : 30% soit 2 à 3 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire

ECHEANCE : 2026

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- ① Un seul accès au site sera autorisé (il fera office d'entrée et sortie)
- ↔ Desserte préférentielle du site de projet en lien avec la voie ouest existante
- ▨ Réalisation d'un aménagement routier permettant le ralentissement sur le secteur
- Ⓟ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif
- Préserver la trame arborée existante
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2. La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération sur la Route de Legent avec l'aménagement sécurisé du carrefour. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Un parking mutualisé ou aire de retournement pourra être mise en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

3. L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation d'un ou plusieurs bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

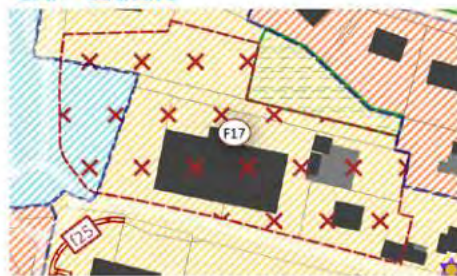
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## GRESY SUR AIX / Les Plantées

**F17**

Superficie du site d'OAP : 0.64 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le secteur des plantées est situé à proximité du collège de Grésy. Le terrain est entouré à l'est et au sud par un tissu pavillonnaire tandis que des logements collectifs sont observables à l'ouest du site. Il ne présente pas de relief particulier, cependant des hangars sont actuellement présents sur le secteur.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper et permettre une densification maîtrisée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 60 + commerce

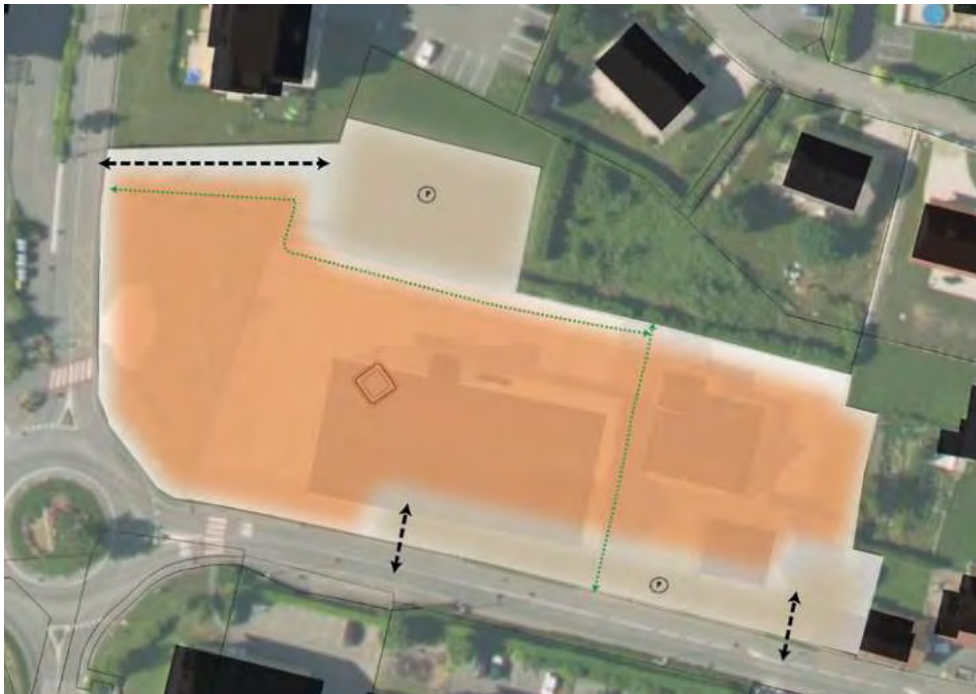
Indication de la part de logement social : 35% soit 21 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : 2029

Zone U soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

275



-  Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
-  Accès au site (entrée et sortie)
-  Inscrire des connexions douces en liaison avec le réseau existant
-  Privilégier une gestion mutualisée des stationnements pour l'habitat collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire

1. L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part d'au moins 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité.

Des parkings mutualisés ou aire de retournement pourront être mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération.

Des liaisons douces devront être intégrées à l'opération de manière à relier le réseau existant.

3. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 50% de l'opération.

### Exemple d'aménagement



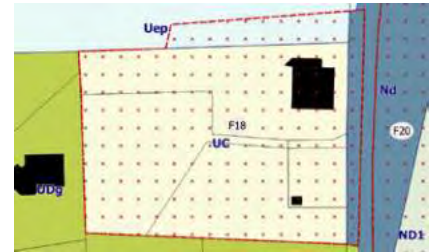
L'opération propose l'implantation de trois bâtiments de logements collectifs organisés autour d'espaces communes (place, espaces végétalisés ...). Un parking collectif est placé au nord de l'opération.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## GRESY SUR AIX / Pres du Chêne

**F18**

Superficie du site d'OAP : 0,34 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha



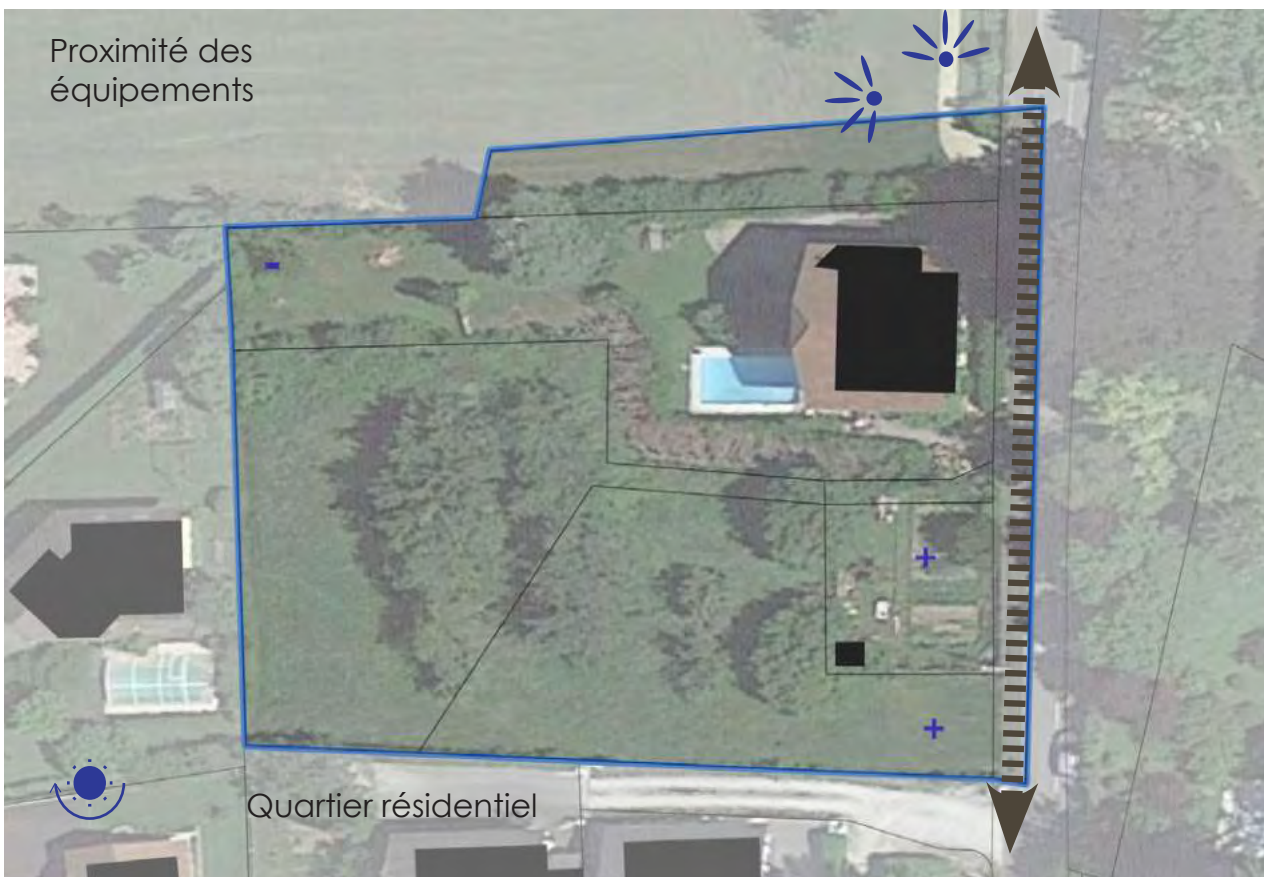
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé à proximité du collège et des équipements de Grésy-sur-Aix, ce secteur est accessible par la route du Revard à l'est. Il est longé au sud par un quartier résidentiel tandis qu'au nord un champ borde le terrain. Le site offre des points de vue vers le paysage au nord.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Anticiper et permettre une densification maîtrisée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 34 à 37

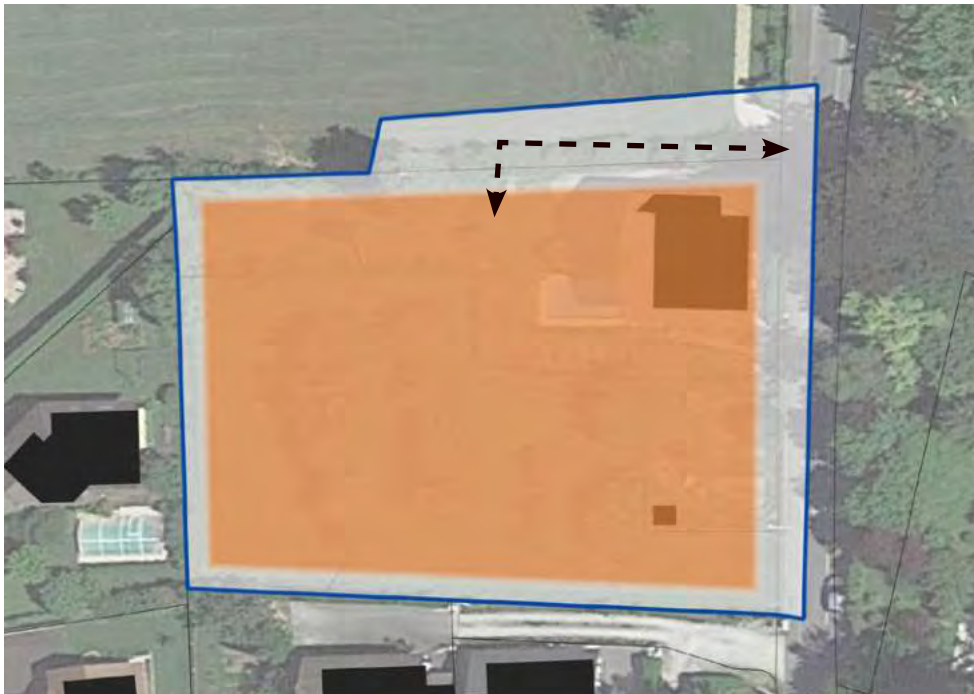
Indication de la part de logement social : 7 en Bail Réel Solidaire (BRS)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif

ECHEANCE : 2023

Zone U soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

277



← → Un seul accès (entrée et sortie)

Orange Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense (collectif et/ou  
intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Un unique accès au site se fera au nord-est.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## GRESY-SUR-AIX / Barbière

**F19**

Superficie du site d'OAP : 0,96 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le secteur de projet est situé au coeur du hameau Le Gent, dans un tissu urbain résidentiel diffus. Il borde une zone agricole à l'ouest. Il est actuellement composé d'un entrepôt qui n'a pas vocation à être conservé.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Accompagner le renouvellement du secteur
- > Assurer une intégration dans le respect du tissu environnant
- > Préserver et renforcer la végétation arborée
- > Limiter les vis-à-vis

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 20 logements par hectare





Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Zone UD soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : 2032



-  Assurer la desserte depuis le rond-point
-  Assurer une liaison piétonne du nord au sud de l'opération
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel et/ou mitoyen)
-  Espaces boisés à maintenir

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant sur le nord-est de l'OAP. Les franges avec les parcelles habitées voisines et avec la zone agricole à l'ouest devront être traitées avec soin.

Les arbres situés au nord et au sud du site seront conservés.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

La desserte du site se fera depuis le rond-point à l'est.

Un déplacement doux devra être réalisé, permettant de traverser le site de nord en sud sur sa partie ouest.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les habitations devront rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## GRESY-SUR-AIX / Croix Noire

**F21**

Superficie du site d'OAP : 0.73 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.57 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le secteur de projet est situé au nord du centre-ville, dans la continuité d'un tissu pavillonnaire. Ce site est également accolé à la zone du domaine du Château de Fontany, visible au nord du terrain. Il est accessible par la route de Droise à l'ouest et est actuellement composé de deux logements individuels au sud.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Assurer une intégration dans le respect du tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver une bonne cohabitation avec l'existant
- > Préserver et renforcer la végétation arborée

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6

Indication de la part de logement social : 30% soit 2 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : 2026

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

281



↔ Un seul accès (entrée et sortie)

--- Assurer une liaison piétonne

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat peu dense

●●● Boissements légers à créer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange avec le parc du château au nord sera traitée avec soin, par la plantation de boissements légers.

2/ Un unique accès au site se fera à l'ouest depuis le route de Droise.

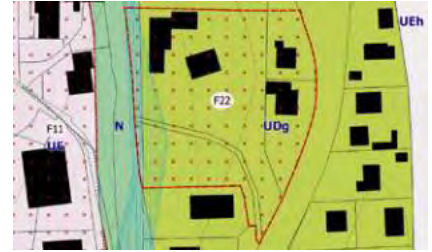
Un déplacement doux devra être réalisé et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

## GRESY-SUR-AIX / Vers le Pont

**F22**

Superficie du site d'OAP : 0,62 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé entre la rivière du Sierroz et la route de PontPierre, ce site intègre des parcelles déjà bâties sur des tènements importants et peut se densifier. Deux bâtiments collectifs existent déjà au nord et au sud du site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Développer l'offre de logement social
- > Protéger le milieu naturel voisin

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : environ 70 logements

Indication de la part de logement social : 30%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat en petit collectif

ECHEANCE : court terme

Zone UD soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

En trois tranches ① ② ③

283

### OAP VALANT RÈGLEMENT



↔ Accès (entrée et sortie)  
commun au sud-est

---> Entrée optionnelle au nord-est

Orange Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat dense

Green Espace à réserver non  
constructible le long de la  
berge. Un aménagement léger  
pourra être réalisé afin de  
remplir la fonction d'aire de  
détente

L'aménagement peut être effectué en trois opérations distinctes selon les zones prévues sur le schéma. Les tranches ② et ③ seront réalisées, soit une fois que la ① est terminée, soit de façon intégrée, indépendamment ou bien conjointement, à la première tranche.

L'aménagement de ce tènement et sa construction devront répondre aux principes suivants :

## 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION

- > Les constructions respecteront un recul de 3 m par rapport à la limite de l'emprise publique.
- > Les constructions respecteront un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- > Les constructions respecteront un recul de 10 mètres par rapport au sommet de la berge du Sierroz (recul PPRI)

### HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de R+2+attique.

### TOITURES, FAÇADES ET CLÔTURES

Répondre aux exigences du règlement de la zone UD.

## 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### MIXITÉ SOCIALE

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 30% l'ensemble de l'opération.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

#### ESPACES LIBRES ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts composant des plantations.

Toute surface dédiée au stationnement (voie, accès, emplacement) doit être perméable sur un minimum de 50% de la surface.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,7.

#### PRÉVENTION DES RISQUES

Afin de prévenir du risque inondation lié au Sierroz, les constructions respecteront un recul de 10 mètres par rapport au sommet de la berge du Sierroz (recul PPRI).

### 4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- 1,7 place par logement en accession libre

- 1 place par logement locatif social et logement en accession sociale

Stationnement souterrain privilégié, sans box individuels, ou dispositifs équivalent

Local vélo 1,5 m<sup>2</sup> par logement (en intérieur et/ou extérieur)

### 5 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Cette desserte est assurée par les lignes de bus n°2, n°19 et n°29 / arrêt «Pont Pierre» à l'est du site.

### 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Voies existantes

Le carrefour d'accès à l'opération devra être sécurisé.

> Largeur des voies privées

La plateforme devra être de 6.40 m minimum, hors stationnement. Elle intégrera obligatoirement un trottoir de 1.40 m de large. Aucun obstacle ne doit venir réduire la largeur du trottoir.

> Voie en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour.

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Répondre aux exigences du règlement de la zone UD.





## **F.2.4 - OAP A VOCATION HABITAT "REHABILITATION"**

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## GRESY SUR AIX / Veber

F20

Superficie du site d'OAP : 0.84 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le secteur de projet est situé au sud de la mairie et de l'église de Grésy, il est longé par la route du Revard à l'ouest et au nord. Le terrain est entouré par un tissu pavillonnaire à l'ouest et par des parcelles agricoles au sud. Il est actuellement constitué d'un château et de son jardin.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Réhabiliter le bâti existant
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 (8 en réhabilitation, 2 existants et 2 en création)

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : réhabilitation du château + habitat individuel

Zone soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : 2023



Accès aux nouveaux logements depuis le nord-est

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

Château et son jardin à conserver avec ses arbres de grand jet

1/ Le bâti existant sera occupé par un programme de logements.

Deux logements de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher max chacun seront réalisés au sud-est du tènement.

2/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante et les points bas pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

3/ L'accès aux nouveaux bâtis se fera par la route du Revard au nord-est du site. Il s'agira de l'unique accès au site, qui regroupera les anciens accès existants. L'accès se trouvant dans le virage, il devra faire l'objet d'une étude précise pour des raisons de sécurité.

Du stationnement en surface et/ou en souterrain pourra être réalisé.

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts. Les stationnements couverts devront présenter un aménagement qualitatif permettant une bonne intégration paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). La hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur du bâti existant (hauteur comptée au faitage).



## F.3 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## GRESY SUR AIX / Pont Pierre

F11

Superficie du site d'OAP : 6.34 ha  
 Superficie de la zone AU : 3.5 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce site de projet est localisé entre la rivière du Sierroz et la route de l'albanais. L'environnement immédiat possède un caractère naturel dans lequel des activités commerciales et tertiaires à l'est et de l'habitat pavillonnaire diffus à l'ouest sont venues s'implanter. Il s'agit d'un site de projet à court terme de grands enjeux (équipements publics, bâtiment d'activités, voirie...).

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante et les abords de la rivière
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées aux activités
- > Intégrer dans l'aménagement et dans la réflexion, l'évolution à très long terme de la zone d'équipement à l'ouest du site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

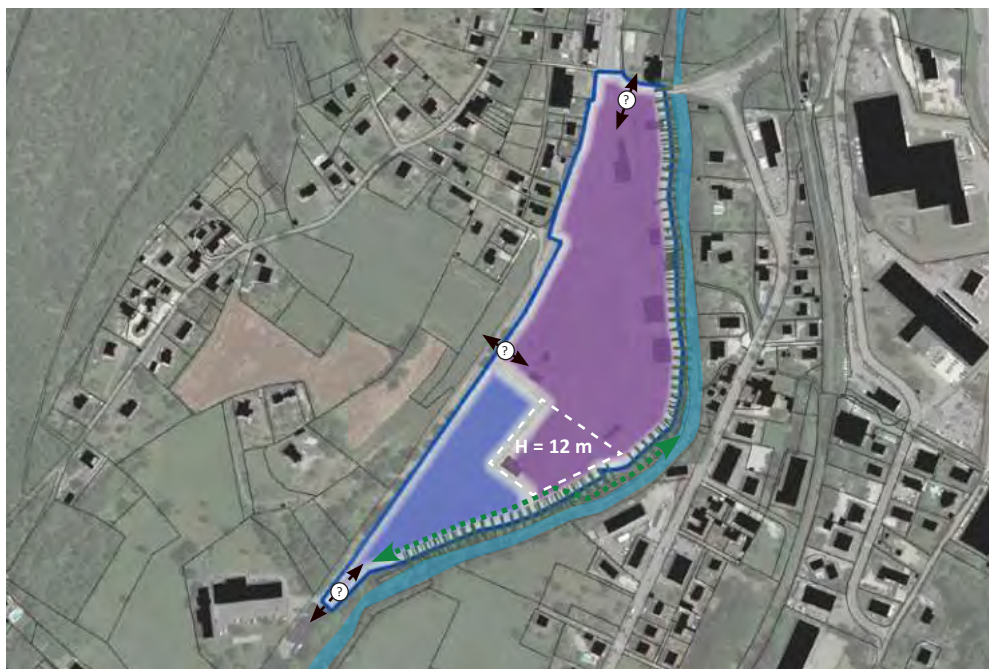
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Indication de la typologie bâtie attendue : économie et équipements publics

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à aménagement d'ensemble



↔ Potentiels d'accès

--- Assurer une liaison piétonne le long du Sierroz

Assurer un espace de transition arboré avec le cours d'eau

Espace préférentiel d'implantation pour des activités économiques

Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement public

H Hauteur limitée à 12 m sur le secteur centre

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver au mieux les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines.

Des arbres devront être implantés lors de la création de nouvelles voiries et stationnements, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

2/ Un potentiel de deux voies d'accès est proposé de part et d'autre de la route de l'Albanais, et pourra être adapté en fonction des besoins futurs.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

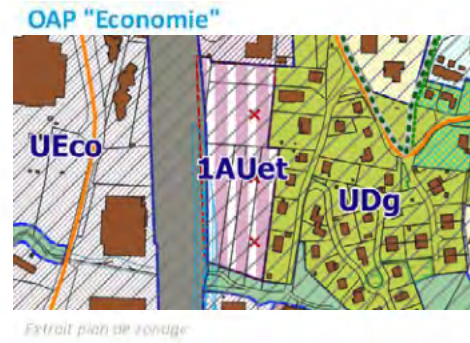
3/ Une liaison piétonne avec le réseau existant doit être prévue, notamment le long du Sierroz.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération. Pour le secteur d'équipement public, l'exigence BEPOS sera à adapter au projet.

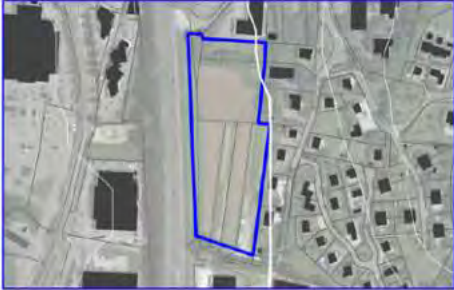
## GRESY SUR AIX / Pré Murier

# F14

Superficie du site d'OAP : 1.76 ha  
Superficie de la zone AU : 1.64 ha



Localisation



Situé le long de l'autoroute A41, ce terrain en longueur est accessible par l'impasse du Pré Murier au nord. Il est longé au sud par le ruisseau des Gents et la végétation arborée qui l'accompagne. Le tissu urbain à l'est du site est essentiellement pavillonnaire.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations et les nuisances de toutes sortes liées à l'activité
- > Rechercher la mutualisation des espaces

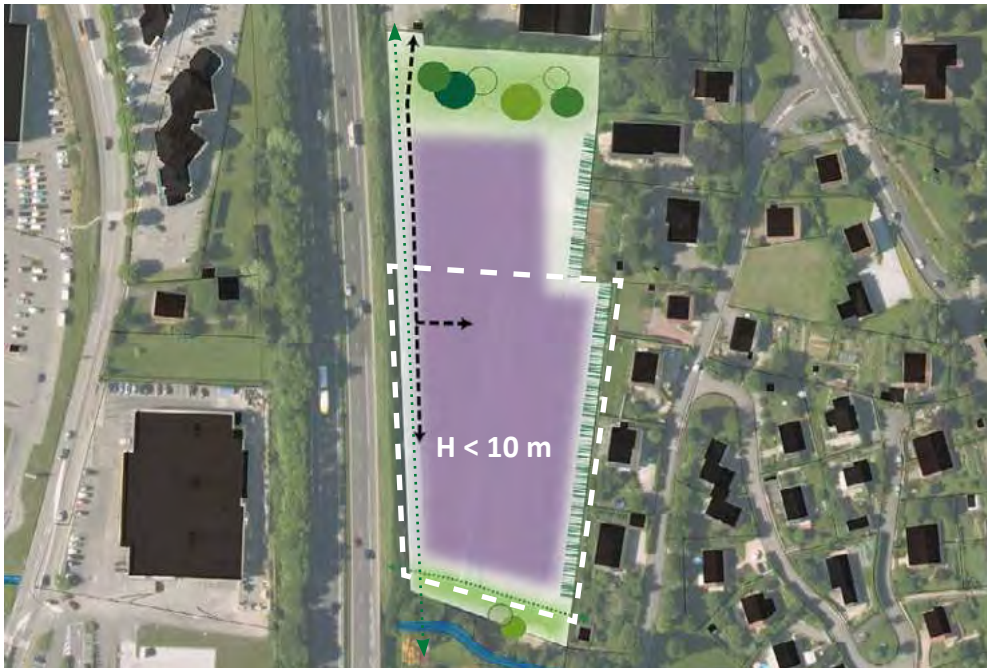
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1







HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

Indication de la typologie bâtie attendue : *Economie*

ECHEANCE : *court terme*



-  Accès véhicule unique par le nord
-  Assurer des liaisons piétonne/vélo est-ouest et nord-sud
-  Trame arborée existante à préserver permettant l'aménagement d'accès et de stationnements perméables
-  Assurer un espace de transition avec l'espace résidentiel afin de réduire les nuisances liées aux activités présentes
-  Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques
-  Hauteur imposée à 10 m maximum sur le secteur sud

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux les nuisances liées aux activités vis-à-vis des habitations voisines. Une bande enherbée sera privilégiée le long du bâti pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Une attention particulière devra être portée aux berges et à la ripisylve afin que l'atteinte du projet soit minimale. Une compensation pourra être envisagée au sud de l'opération par la création d'un rideau de végétation.

2/ Un accès par le nord se connectera au réseau de déplacement existant.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Un accès traversant nord-sud par voie piéton/vélos sera réalisé. Une liaison piétonne traversante est-ouest au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

3/ L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

*Exemple d'aménagement*



L'opération propose l'implantation de deux bâtiments d'activités séparés par une zone de stationnement et/ou de stockage mutualisée. Les franges du site sont traitées avec une végétation importante pour permettre une transition visuelle vers les quartiers habités.

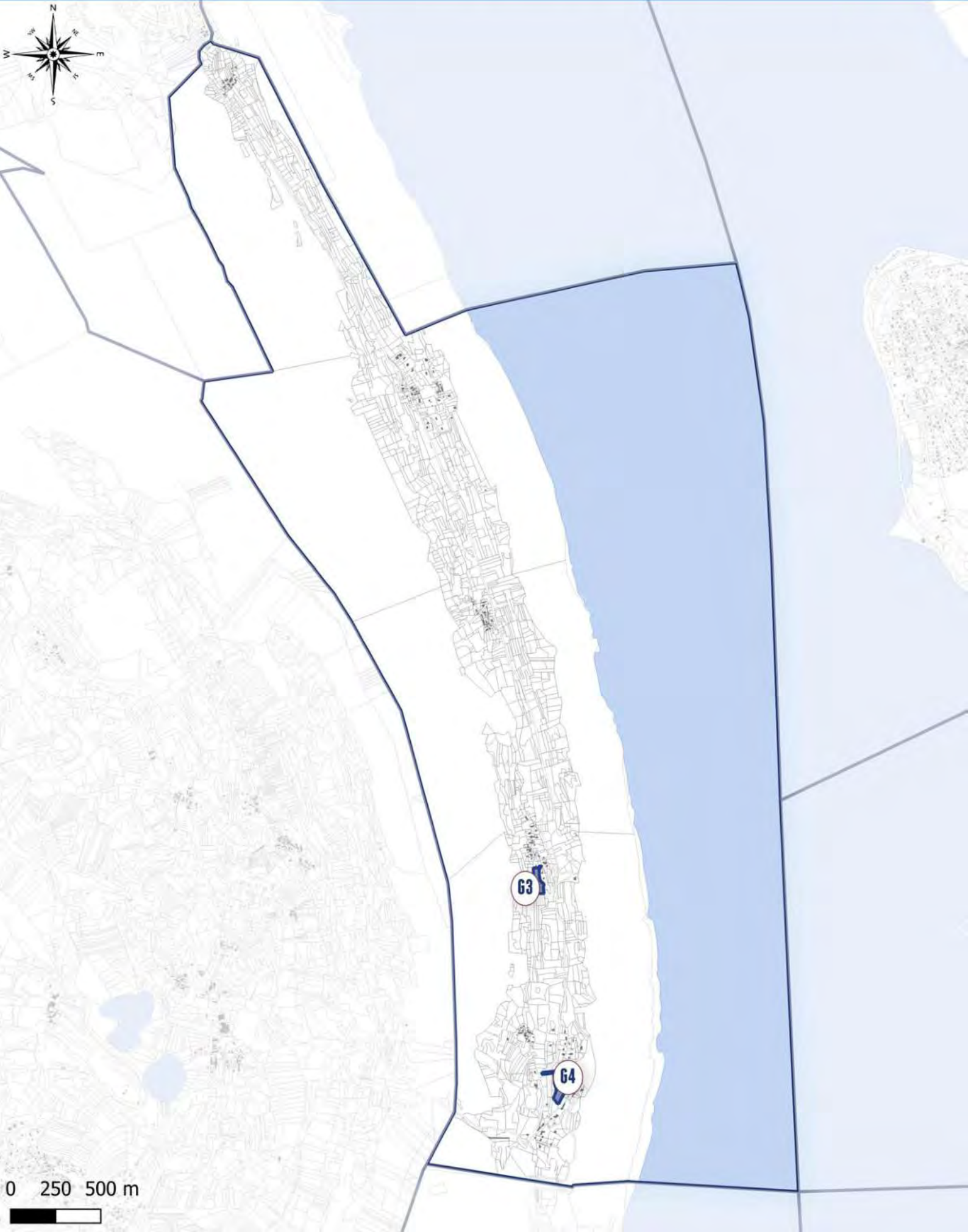




# PARTIE G

# LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT

# Localisation des OAP situées sur la commune de LA CHAPELLE-DU-MONT-DU-CHAT



0 250 500 m

# **G.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **G.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT / Chef Lieu

63

Superficie du site d'OAP : 0.58 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.58 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au sud du bourg de la Chapelle-du-Mont-du-Chat, ce terrain offre une vue remarquable sur la rive est du lac du Bourget, grâce à son relief accentué. Accessible depuis la route principale du bourg, ce terrain est tout de même situé derrière plusieurs habitats individuels. Une végétation arborée ponctue l'ensemble du terrain.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural du bourg
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage
- > Prendre en compte la pente naturelle du site dans l'aménagement

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 7

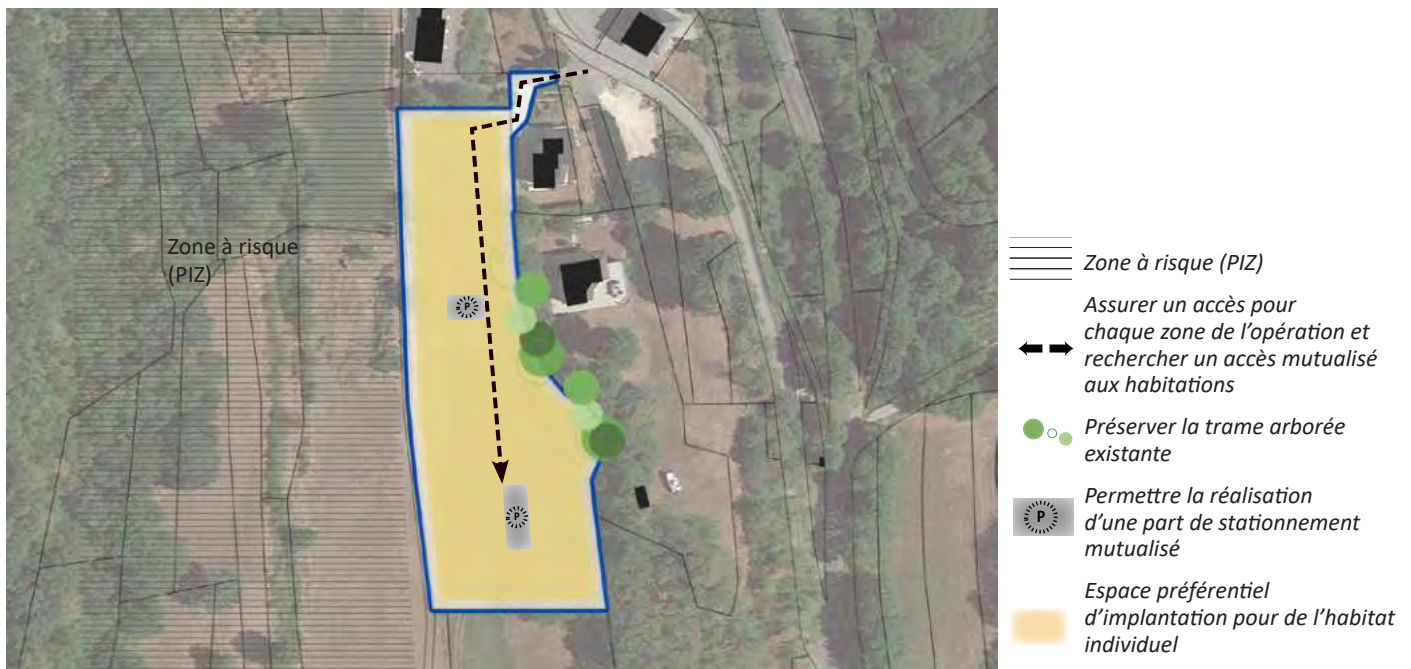
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme

301



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Chaque logement devra assurer de manière indépendante et autonome son assainissement individuel.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès au site sera réfléchi depuis la route principale du bourg.

Une attention particulière sera portée aux conditions de sécurité du carrefour existant.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

## LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT / Le Col

G4

Superficie du site d'OAP : 0.78 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.78 ha

## OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au niveau du hameau de Chat perché, ce site est accessible depuis la RD 914. Ce terrain se situe entre un boisement à l'ouest et plusieurs propriétés privées et habitées à l'est (lotissement du château perché). Le site présente une pente nord-sud permettant des vues sur le paysage dans le bas du terrain.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le caractère naturel environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer l'architecture dans la pente

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 7

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



- ← → Limiter la desserte du site à un seul accès viaire
- ← ? → Potentiel d'accès alternatif au nord-est du site
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

L'intégration paysagère de cette opération doit faire l'objet d'une attention particulière. L'image d'éco-hameau et les exigences qui lui sont liées doivent être repris au sein de l'opération.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès au site sera réfléchi soit depuis la RD914, soit depuis la voie communale existante au nord-est du site et déjà raccordée à la RD914. Cette voie desservira l'ensemble des habitations de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Privilégier un traitement non imperméabilisé pour tout espace commun à l'opération. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

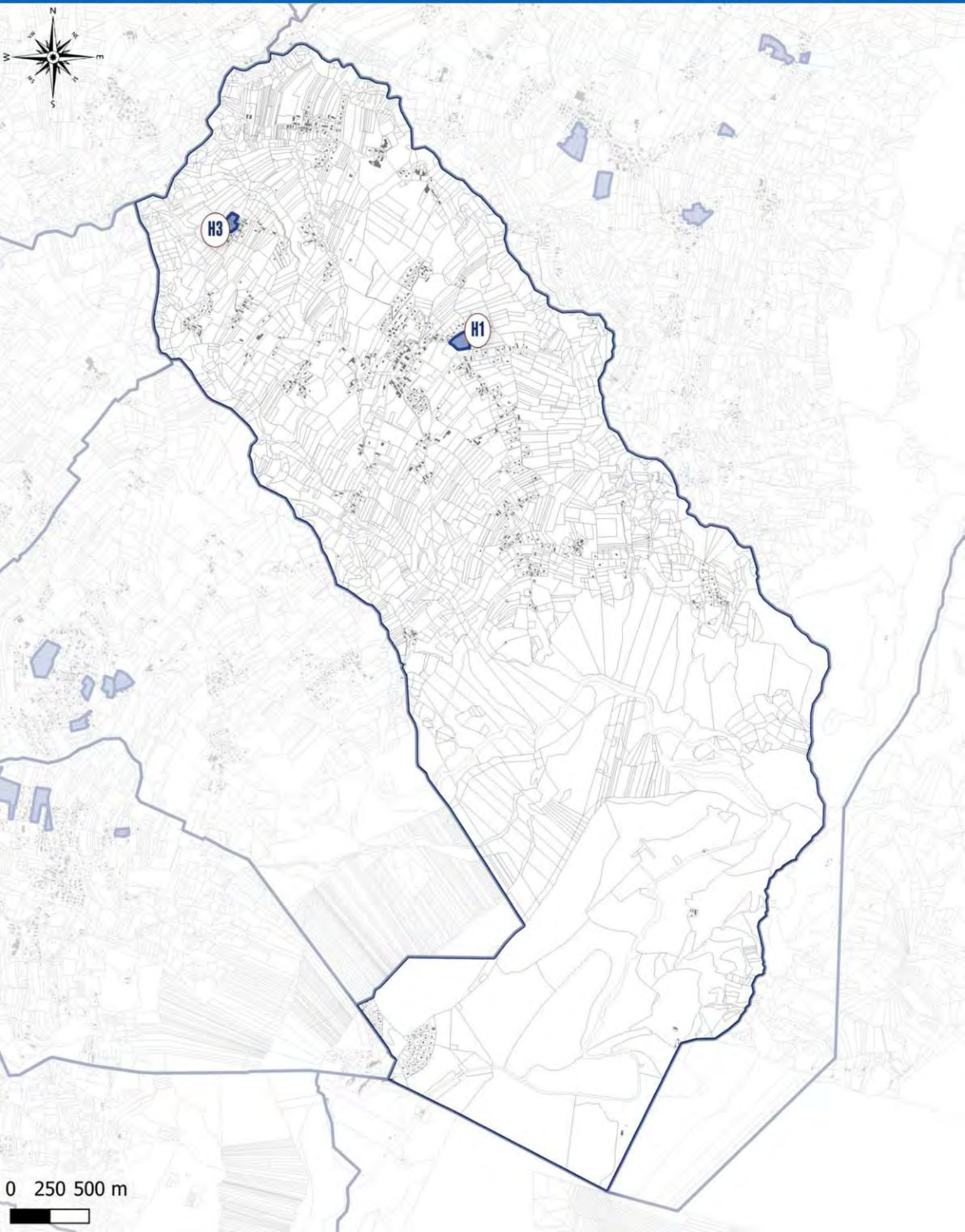
3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Une architecture passive est largement encouragée sur cette opération.

L'opération doit répondre aux exigences de la RT2020 par anticipation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de MONTCEL



0 250 500 m



# PARTIE H

# LE MONTCEL

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# H.1 - OAP A VOCATION HABITAT

## H.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

### *POLARITE SECONDAIRE*

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## LE MONTCEL / Les Légers

**H3**

Superficie du site d'OAP : 0.65 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.63 ha

## OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le terrain est de forme rectangulaire d'une largeur de 80m environ et d'une longueur de 110m environ. Il possède une orientation principale Est/Ouest et le lotissement sera desservi par la voirie existante «Voie Communale des Légers» qui débouche sur la route des Légers au Sud-Est. Le site comporte une végétation d'une dizaine d'arbres isolés. Aux abords du lotissement, on remarque des habitations existantes à l'ouest, Nord-Est, Sud Sud-Est et une végétation plus dense au Nord. Il bénéficie d'une très bonne orientation.

## ÉTAT DES LIEUX



- > S'inscrire dans le caractère rural du hameau
- > Préserver la végétation existante
- > Réserver un accès sécurisé à la zone

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7

Indication de la part de logement social : 20% soit 1 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles et définir la limite intangible à l'urbanisation. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées avec soin et limiter les vis-à-vis.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



# H.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## LE MONTCEL / Le Disnin

**H1**

Superficie du site d'OAP : 1.02 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.02 ha

## OAP "Équipement"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au nord-est du bourg, ce site de projet est un terrain agricole dont le pourtour est délimité par une trame arborée importante. Le terrain est accessible par le chemin de Disnin dans le bas du terrain au nord. Sur ce chemin, on trouve plusieurs habitations résidentielles. Les autres alentours du site sont essentiellement des parcelles agricoles. La pente sud-est/nord-ouest du terrain permet des points de vue sur le paysage depuis les parties les plus hautes.



- > Préserver la végétation arborée existante
- > S'inscrire dans le relief du site
- > Limiter les co-visibilités avec les habitations

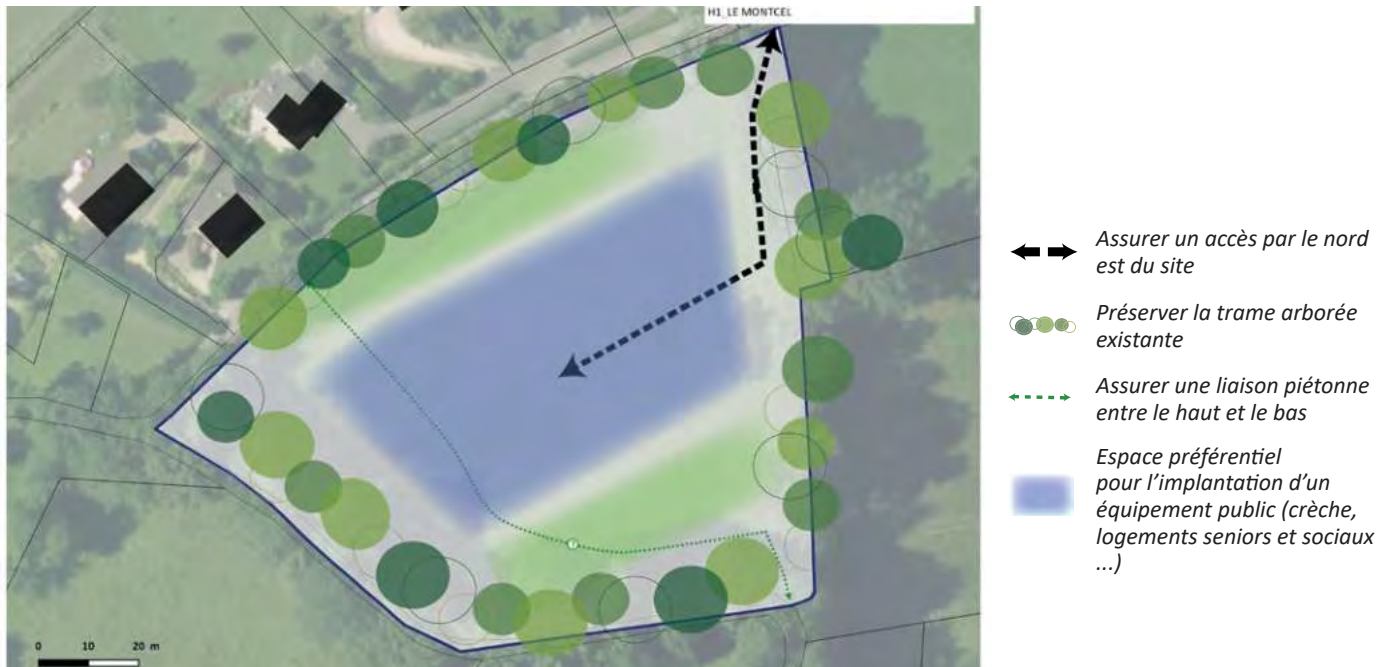


### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 10

Indication de la typologie bâtie attendue : équipement et logements spécifiques intégrés

ECHEANCE : court terme



La spécificité de cet équipement est de réaliser à l'échelle de l'opération un équipement intégrant la présence d'un minimum de 10 logements spécifiques seniors ou logements sociaux liés à l'équipement.

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Des zones de recul par rapport à la trame arborée devront être assurées dans l'aménagement.

Le site devra conserver un caractère naturel dans ses aménagements et constructions.

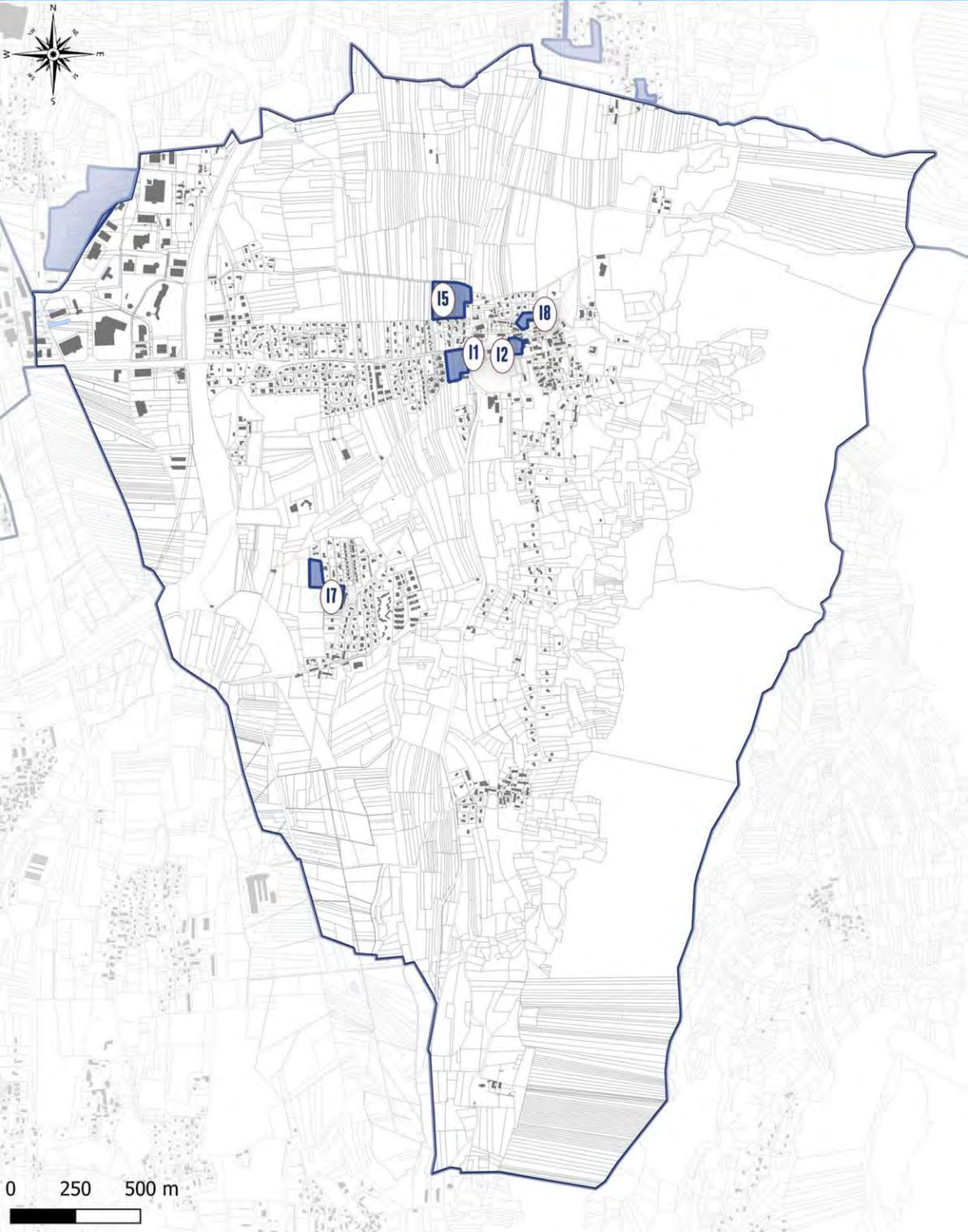
2/ Un unique accès se fera au nord via le chemin de Disnin et permettra la desserte de l'ensemble de l'opération.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Une liaison piétonne traversante au sud du site doit être envisagée en liaison avec le réseau existant.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

# Localisation des OAP situées sur la commune de MERY



# PARTIE I

# MERY



# **I.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **I.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

Superficie du site d'OAP : 1.86 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.79 ha

OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au nord du bourg de Mery, ce terrain est à la limite de l'enveloppe urbaine. Il est bordé au nord par le cimetière de la commune et au sud par un quartier résidentiel. Le site présente deux haies comprenant des arbres de taille importante. La légère inclinaison du terrain permet des vues vers le paysage et le château à l'est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire et se connecter au tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage

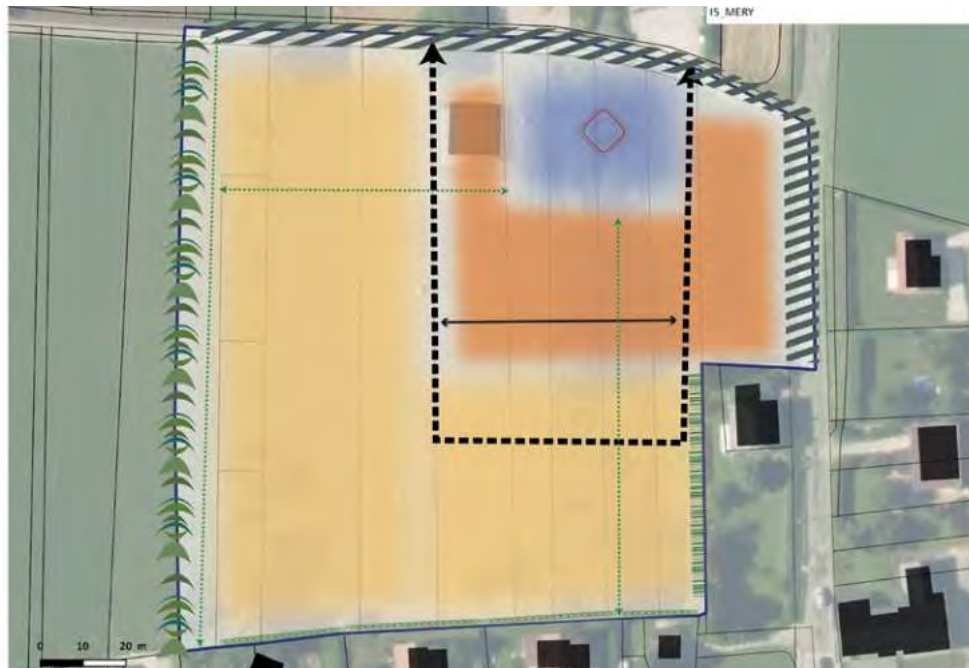
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **commerce + 35**

Indication de la part de logement social : **20% soit 7 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ↔ Assurer une desserte du site en recherchant le bouclage
- Prévoir des axes de desserte secondaire mutualisés
- ▨ Aménagement des axes extérieurs pour matérialiser le caractère urbain
- ⋯ Transversalités piétonnes
- ◊ Intégrer un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- 🌿 Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole végétalisée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat avec des commerces en rez-de-chaussée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales à l'échelle de l'opération et son environnement immédiat.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un double accès au site devra être aménagé depuis le chemin de l'épine et permettre une desserte sécurisée du site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis avec le quartier situé au sud de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégiées un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

La partie ouest du terrain devra connaître un traitement végétal particulier pour assurer une transition vers l'espace agricole. La partie Est concerné par l'emplacement réservé i03 afin de permettre la mise en place de l'aménagement et sécurisation des abords de la voie.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre au moins un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectées avec le quartier pavillonnaire au sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

**Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1**





## I.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## MERY / Les Charmettes

1

Superficie du site d'OAP : 0.88 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.88 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au cœur du bourg de Mery, ces deux terrains sont séparés par le chemin de Sonnaz à Mery. Les alentours du site sont composés par des quartiers résidentiels à l'ouest et au nord; à l'est et au sud, des terres agricoles entourent la zone. Ce site de projet est proche d'équipements publics comme l'école.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 + 1 commerce minimum  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat en petit collectif

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court et moyen terme



- Assurer une desserte viaire
- Réaliser des liaisons modes doux vers l'est et le sud (positionnement à titre indicatif)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif intégrant une part de commerce en RDC

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une poche de stationnement sera réalisée en entrée d'opération pour les logements et les commerces.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la RD51 ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise sera intégré dans l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



# I.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## MERY / Bourg

12

Superficie du site d'OAP : 0.33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.32 ha

## OAP "Couture"



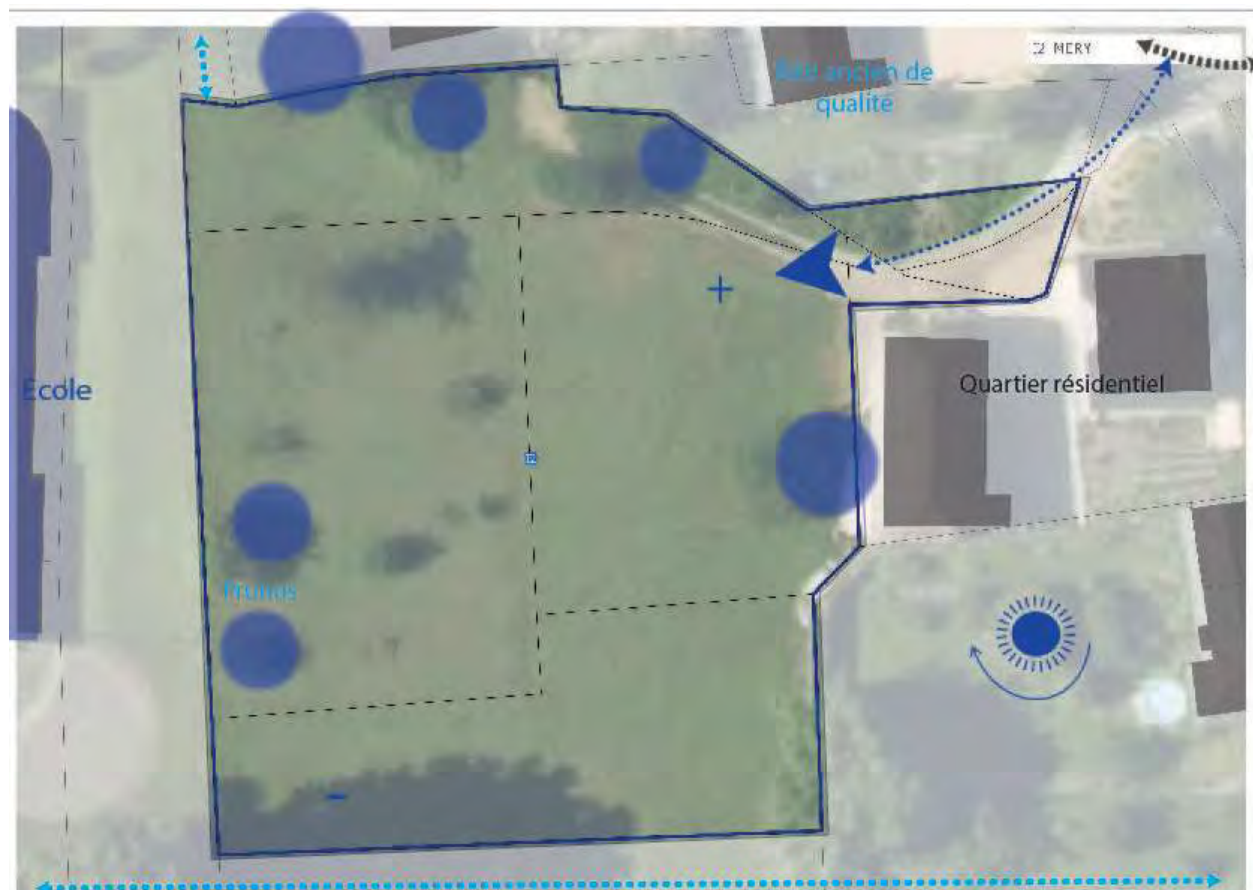
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé dans le centre-bourg de Mery, ce site est entouré de bâtiments ruraux à caractère patrimonial majoritairement résidentiels. À l'ouest, le site est accolé à l'école et un chemin piéton longe le sud du site. Plusieurs arbres de haut jet sont présents sur le terrain. L'accès se fait par l'est via la rue de l'église.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Conserver le caractère ouvert et rural du site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **3**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ➡ Réserver un accès carrossable unique au site
- ① Permettre une connexion au déplacement doux au sud du site
- ◊ Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- Préserver la trame arborée existante
- Conserver des fonds de jardin non constructibles pour assurer un recul aux bâtiments existants
- Assurer un stationnement mutualisé en entrée d'opération et favoriser un accès mutualisé aux habitations
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'est.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes doivent être connectées au réseau existant et permettre de rejoindre les équipements environnants.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

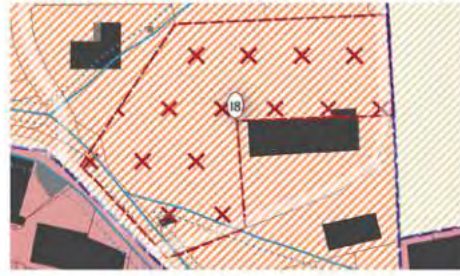
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## MERY / Centre ancien

# 18

Superficie du site d'OAP : 0,31 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



A proximité immédiate du centre-ville, ce site de projet est accessible depuis la rue de l'église par un chemin commun à l'habitation accolée au terrain. Il présente une pente est-ouest significative.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'intégrer dans la pente



### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 3

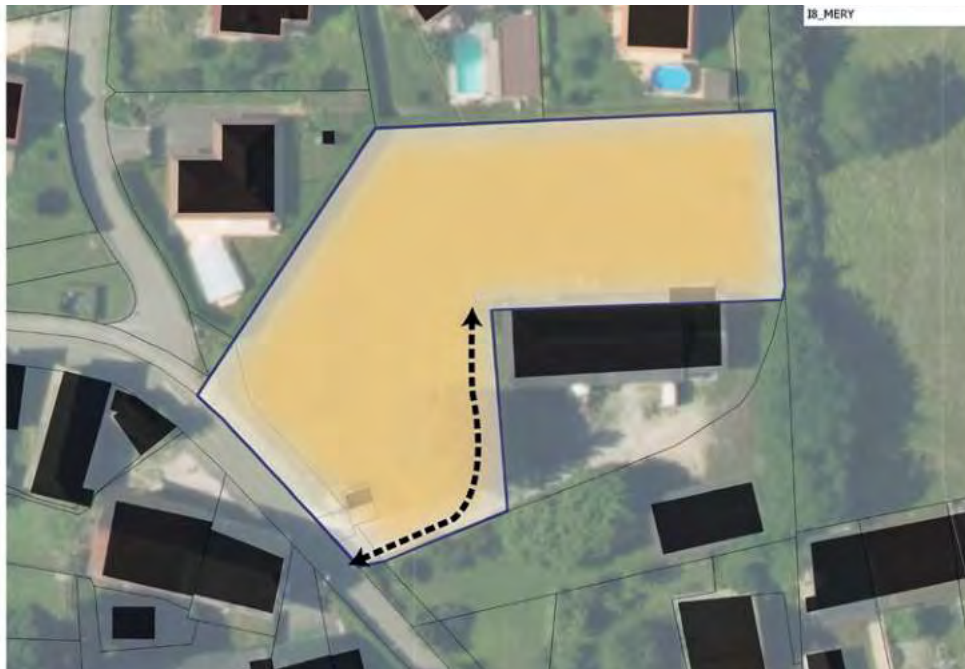
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **Court terme**

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



➡ Réserver un accès carrossable  
unique au site

Espace préférentiel  
d'implantation pour de  
l'habitat individuel et/ou  
mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'ouest.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## I.1.4 - OAP A VOCATION HABITAT

### *POLARITE SECONDAIRE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## MERY / Les Jacquier

17

Superficie du site d'OAP : 1.14 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.48 ha

## OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé sur la frange ouest du hameau des Jacquier, le site de l'OAP se présente en deux parties et est longé sur toute sa frange est par le chemin de la Beata. Le hameau des Jacquier est composé d'un tissu pavillonnaire. Le terrain présente quelques arbres de grande taille.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer une transition avec les espaces agricoles
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION




Nombre de logements envisagé : **8 à 10**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



-  Réserver un point d'accès mutualisé
-  Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et végétalisée de préférence
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Chaque partie du site sera desservie respectivement par un accès mutualisé depuis le chemin de la Beata.

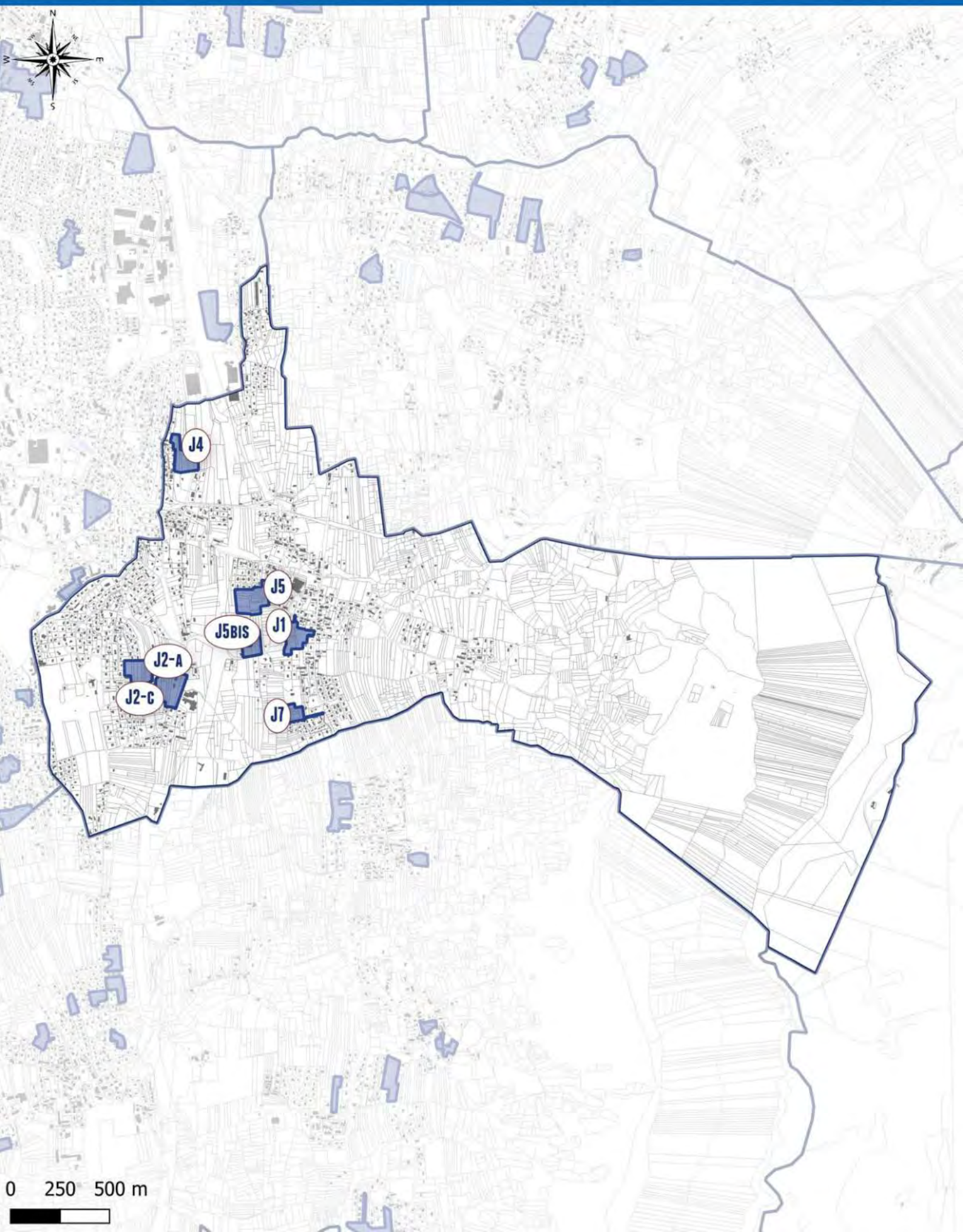
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies de desserte départementales et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de MOUXY



# PARTIE J

# MOUXY



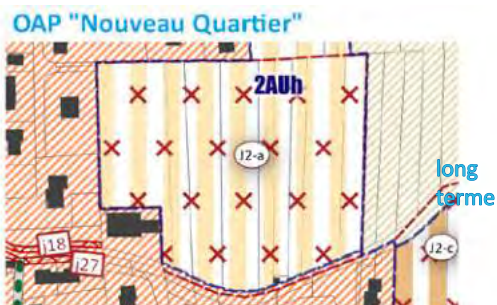


# **J.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **J.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

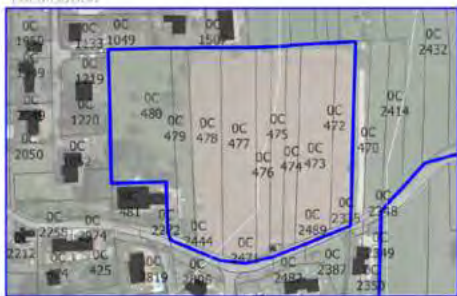
### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



Etrait plan de zonage

Incalcation



Situé dans le hameau du Biollay, à l'ouest de l'autoroute A41, ce site de projet s'inscrit dans un terrain marqué par une pente forte. À l'ouest et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'à l'est il s'agit de terres agricoles. Des nuisances sonores liées à l'autoroute sont très présentes sur le site, puisque le terrain surplombe celle-ci. Le site est traversé par une ligne électrique aérienne.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Prendre en compte la pente naturelle du site dans l'aménagement
- > Intégrer les contraintes inhérentes au site : la ligne électrique et la topographie
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage
- > Limiter l'exposition aux nuisances environnantes

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 à 33  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 5 à 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : **long terme**



- Réaliser des coulées vertes intégrant la gestion du ruissellement et participant à la trame verte et bleue
- ↔ Permettre un double accès depuis la route sud
- Intégrer la gestion des eaux au sein de l'aménagement des espaces publics du point haut vers le point bas
- Permettre un bouclage piéton de l'opération avec l'ouest du site et assurer une desserte transversale Est-Ouest
- Intégrer une part de stationnement mutualisé à l'échelle des collectifs / intermédiaires
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et de l'intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Plusieurs voies d'accès rejoindront la route du Sarto et permettront de desservir l'ensemble du projet. La voie située dans la partie basse devra permettre une liaison avec un futur projet au nord du site.

La cohabitation entre les différents modes de déplacement sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement en sous-sol.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité, et des espaces de convivialité.

Une trame verte sera prévue dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente et de cheminements doux et favorisant la transition vers les espaces ouverts à l'est.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour assurer une intimité et devra s'appuyer sur les axes de circulation tout en respectant le profil topographique du terrain.

On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur la frange ouest avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

La hauteur des constructions devra s'intégrer au contexte bâti (R+1+combles) et au moins 2 éléments architecturaux forts devront être repris.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Favoriser les écoconstructions.

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

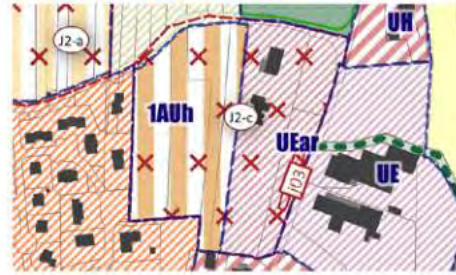
Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

Exemple d'aménagement



Le projet propose l'implantation de logements individuels dans la partie ouest organisés autour d'un espace central commun (stationnement, rencontre). La partie est du site accueille des logements sous forme de petits collectifs, autour desquels un aménagement paysager alliant végétation et gestion des eaux est réalisé.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé dans le hameau du Biollay, à l'ouest de l'autoroute A41, ce site de projet s'inscrit dans un terrain marqué par une pente importante. À l'ouest et au sud, ce terrain se situe en limite de quartier pavillonnaire, tandis qu'à l'est on trouve des activités économiques accolées à l'A41. Des nuisances sonores liées à l'autoroute ne sont plus présentes sur le site, un mur antibruit a été réalisé. Le site est traversé par une ligne électrique aérienne.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Veiller à la capacité d'accueil du site au regard du tissu environnant
- > Anticiper la présence des nuisances liées à l'autoroute dans la répartition et conception du bâti
- > Gérer à l'échelle de l'opération le ruissellement et ainsi préserver les milieux humides environnants
- > Exploiter la topographie naturelle du site

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**









Nombre de logements envisagé : 28 à 30

Indication de la part de logement social : 30% soit 8 à 9 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Assurer une gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'opération et l'intégrer à l'aménagement de l'espace public
-  Assurer des dessertes viaires mutualisées
-  Préserver la trame arborée sur le site
-  Privilégier une inscription dans la pente des habitations
-  Intégrer la mutation de l'espace bâti pour de l'habitat individuel
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat intermédiaire
-  Espace préférentiel pour de l'activité économique

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les voies d'accès rejoindront la route du Sarto et permettront de desservir l'ensemble du projet. La mutualisation des accès aux habitations sera recherchée.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. La cohabitation des modes de déplacements sur les voiries sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages privés seront prioritairement en sous-sol.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour assurer une intimité et devra s'appuyer sur les axes de circulation tout en respectant le profil topographique du terrain.

Envisager la création d'un espace de convivialité.

On favorisera des logements individuels ou de petite taille sur la frange ouest avec les quartiers environnant pour créer une transition avec l'existant.

Les bâtiments devront s'adapter aux hauteurs du bâti contextuel (R+1+combles) et reprendre au moins 2 éléments architecturaux forts.

L'espace préférentiel pour de l'activité économique autorise l'accueil sur son espace dédié des activités économiques.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Les lignes électriques devront être enterrées.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération. Favoriser les écoconstructions.

*Le projet propose l'implantation de deux voies d'accès inscrites dans la pente permettant de desservir d'un part des logements individuels et d'autre part des logements intermédiaires.*

**Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1**



# J.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

## *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# MOUXY / Chez Blanc

## J1

Superficie du site d'OAP : 1.43 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.39 ha

OAP "Quartier greffé"



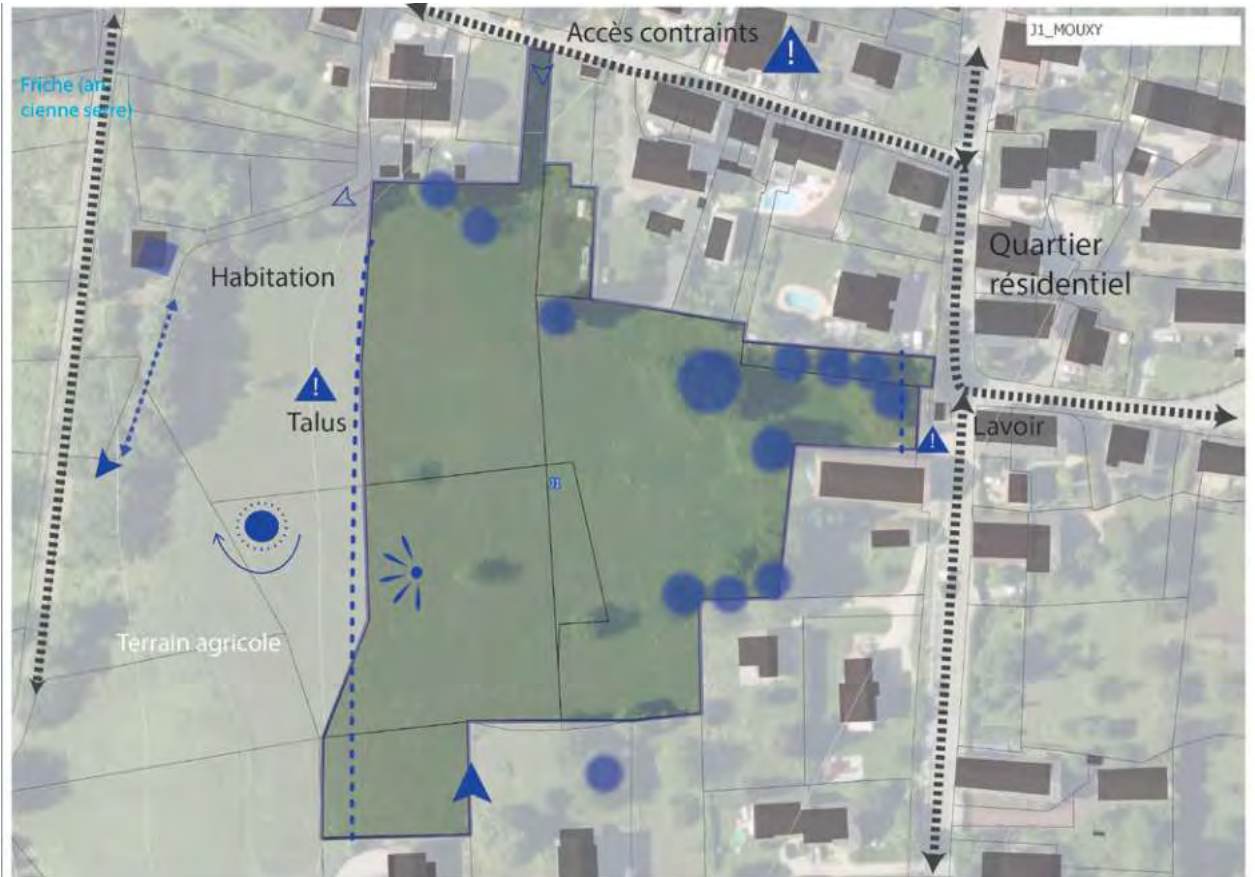
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce terrain est situé à proximité du centre-bourg de Mouxy. Le tissu urbain entoure le site au nord et à l'est tandis qu'à l'ouest une pente forte permet un point de vue sur le paysage et le lac. Les accès au site sont contraints : au nord, par le chemin des Raymonds et à l'est par la route des Chaffardons au niveau du lavoir.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant, notamment les bâtiments patrimoniaux
- > Conserver des points de vue sur le paysage
- > Assurer des liaisons piétonnes avec le centre-bourg et le tissu environnant

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 24 à 30

Indication de la part de logement social : 20% soit 5 à 6 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : **long terme**



- ← - - - Limiter l'accès à la zone à des dessertes en sens unique
- ① Réserver un espace non constructible dédié à l'accès Est (et traitement de ses abords) et autoriser le déplacement du lavoir
- ⋯ Assurer des liaisons piétonnes nord-sud
- ② Réserver un espace non constructible public paysager
- ▲ Conserver un cône de vue depuis le plateau vers le lac au sein de l'espace public
- Orange Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
- Yellow Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
- Préserver la trame arborée en place
- Conserver un espace de stationnement mutualisé en entrée d'opération et au sein de l'opération de collectifs

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ L'opération devra s'organiser autour d'une voie principale en sens unique reliant la route des Chaffardons au chemin des Raymonds. Cette voie pourra être envisagée en double sens à condition que le carrefour avec la route des Mentens ait été réaménagé et sécurisé. Des voies de dessertes secondaires mutualisées pourront être implantées.

Un déplacement doux devra être réalisé, séparé des voies véhiculaires, et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement sous-sol

*Exemple d'aménagement*

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération. Le lavoir sera réintégré au coeur du projet.

L'implantation favorisera l'intimité entre les riverains et respectera une homogénéité de hauteur (limite de R+1+combles, soit 10,5m au faitage). Des espaces de convivialité seront à prévoir.

Il est fortement recommandé de s'inspirer des matériaux et de l'architecture patrimoniale présente autour du site pour la conception de l'opération (reprise d'au moins deux éléments architecturaux fort du bâti proche).

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



La répartition des bâtiments permet à la fois de conserver des points de vue vers le paysage, tout en créant un gradient de densité s'adaptant au tissu urbain environnant : plus lâche au sud et plus dense au nord. Les bâtiments d'habitats intermédiaires reprennent les gabarits des corps de ferme patrimoniaux.

**Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1**

## MOUXY / Prés Nouveaux

J4

Superficie du site d'OAP : 1.39 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.39 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



A la limite ouest de la commune, ce site est implanté dans un quartier résidentiel, à cheval sur la commune d'Aix-les-Bains. Le terrain se trouve également poche de l'autoroute A41, dont le bruit reste très présent. La frange est du site est en partie boisée et cernée par une haie. Le site est accessible par le chemin de Chevaline à l'est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 35 à 45

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat intermédiaire et individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ←...→ Passage à conserver pour l'accès aux bâtiments agricoles.
- Assurer un bouclage viaire de l'opération avec le réseau existant
- ⊕ ? Prévoir un accès piéton potentiel à l'ouest
- Trame arborée existante à préserver
- Ⓟ Permettre la réalisation d'une part de stationnement mutualisé aux opérations de collectif
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense collectif et/ou de l'intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum d'environ 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Une voie carrossable unique desservira l'opération depuis le chemin de Chevaline à l'ouest pour rejoindre le chemin de Capita au sud.

La cohabitation entre les différents modes de transport sera favorisée.

Des zones de stationnement pourront être implanté et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront privilégiés en sous-sol.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour préserver l'intimité, et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

La hauteur des bâtiments devra s'intégrer au contexte bâti et au moins deux éléments architecturaux forts devront être repris.

Des espaces de convivialité seront à prévoir.

Les espaces préférentiels accueillant de l'habitat dense peuvent faire l'objet d'implantations différentes à la marge en termes de répartition spatiale et empiéter sur les espaces réservés à de l'habitat individuel.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Favoriser les écoconstructions.

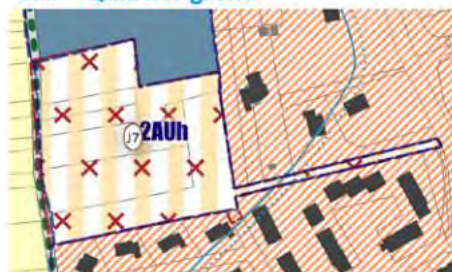
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## MOUXY / Pré Champfort

J7

Superficie du site d'OAP : 0.77 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.74 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Ce site de projet se localise au sud du bourg de Mouxy dans le quartier desservi par la route des Chaffardons. Il est accolé à un secteur domaniale repéré par la commune et présente donc une frange arboré au nord. Au sud, il se trouve en contact direct avec le lotissement de l'impasse du tarot. Le terrain présente une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant tout en préservant la frange avec le parc domanial
- > Préserver la végétation existante
- > Préserver les co-visibilités

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6 à 10

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : **long terme**



- Assurer un accès mutualisé aux habitations
- ↔ Assurer un accès et une desserte viaire à la zone
- Trame arborée existante à conserver et espaces jardinés non constructibles pour assurer une transition avec le domaine au nord
- ⋯ Assurer des liaisons piétonnes
- ▨ Aménager l'accès au site
- Ⓟ Favoriser le stationnement mutualisé au nord-est de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La végétation arborée en limite du parc domanial au nord devra être préservée et valorisée.

2/ La particularité de l'aménagement devra reposer sur une unique entrée/sortie de l'ensemble de l'opération depuis la route des Chaffardons. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. Les garages seront prioritairement en sous-sol.

Des liaisons piétonnes seront prévues avec le réseau existant au sud et à l'ouest. La cohabitation entre les différents modes de déplacement devra être favorisée.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis pour respecter l'intimité des riverains et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

La hauteur des bâtiments devra s'intégrer au contexte bâti immédiat (R+1+combles). Les constructions devront reprendre au moins deux éléments architecturaux forts de l'existant.

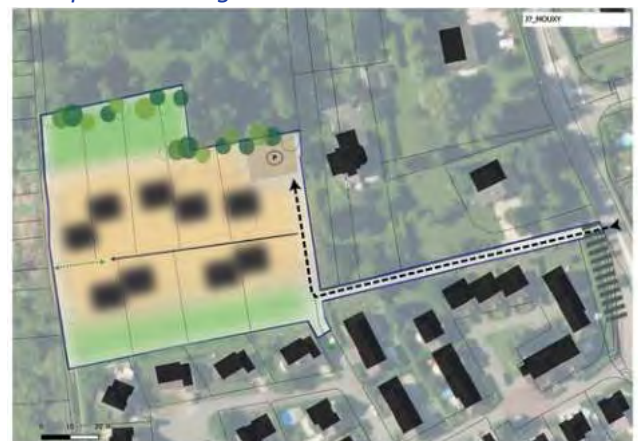
Un soin particulier devra être apporté au traitement des franges avec les habitations voisines.

Des espaces de convivialité sont à prévoir.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.

### Exemple d'aménagement



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



# J.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## MOUXY / L'Église

J5

Superficie du site d'OAP : 2,12 ha  
Superficie de la zone AU : 2,12 ha



Extrait plan de zonage

J5BIS

Superficie du site d'OAP : 0,85 ha  
Superficie de la zone AU : 0,85 ha



Extrait plan de zonage

Ce site de projet est localisé entre le bourg de Mouxy et l'autoroute A41. Le terrain présente un dénivelé important et est à l'interface immédiate avec les équipements publics de la commune (mairie ...)

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver la végétation arborée existante
- > S'inscrire comme nouveau pôle d'équipement de la commune (support d'attractivité du bourg)
- > Limiter les nuisances liées à l'autoroute
- > Connecter le site aux équipements publics actuels



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

**J5** Indication de la typologie bâtie attendue : équipement public sportif ou scolaire  
ECHEANCE : long terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

**J5BIS**

Indication de la typologie bâtie attendue : équipements publics multi-activités et évènementiels ainsi que scolaires  
ECHEANCE : court terme : à phaser (équipements multi-activités puis équipement scolaire)

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**



- Intégrer la gestion des nuisances sonores sur l'ensemble de l'opération de préférence par des aménagements végétalisés et/ou intégrés dans la structure de l'équipement
- Trame arborée existante et verger à conserver et à intégrer au sein de l'aménagement d'ensemble
- Transition arborée à réaliser
- Assurer un traitement qualitatif le long de la voie d'accès et au nord limitant les nuisances
- Assurer un accès et une desserte viaire à la zone
- Assurer une connexion piétonne par l'espace de la mairie et au nord de l'opération
- Privilégier l'espace de stationnement dédié à l'équipement scolaire en entrée du site nord
- Assurer une gestion des eaux de ruissellement au sein de l'aménagement
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'équipement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

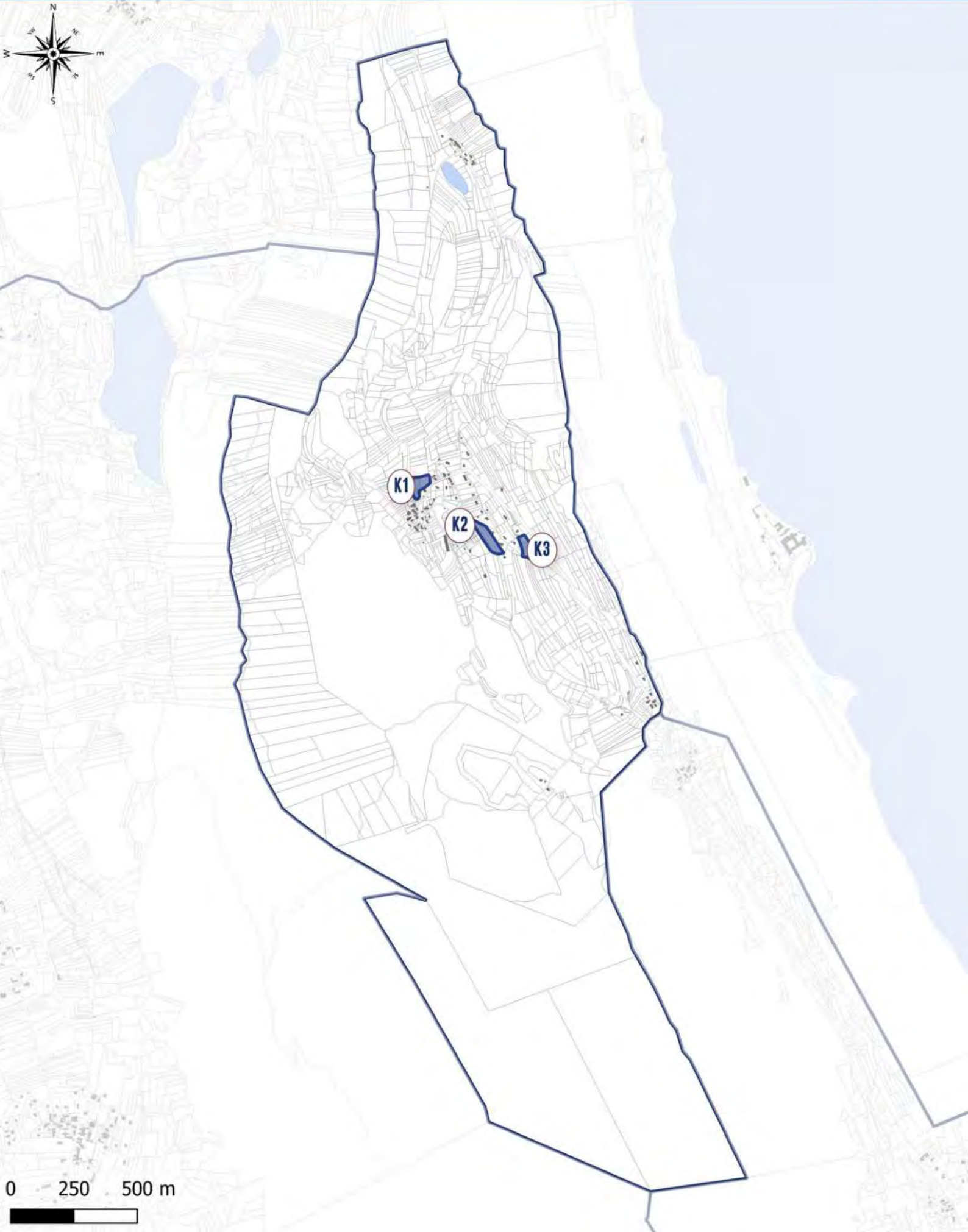
2/ Prévoir plusieurs accès tout en maintenant l'accès actuel aux équipements sportifs. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise. Les accès et voiries seront réalisés de façon échelonnée au fur et à mesure de l'aménagement de la zone.

3/ Des liaisons piétonnes traversantes du nord au sud du site doivent être envisagées en liaison avec le réseau existant et en lien avec les équipements à l'est du site (mairie, actuelle école).

L'opération proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Favoriser les écoconstructions.

# Localisation des OAP situées sur la commune de ONTEX



0 250 500 m

# PARTIE K

# ONTEX



# K.1 - OAP A VOCATION HABITAT

## K.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## ONTEX / Les Combes

**K1**

Superficie du site d'OAP : 0.49 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.48 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au nord de la commune, ce terrain offre une vue remarquable vers la Chautagne, sur le relief du versant au nord. Le site est entouré d'une trame arborée de taille importante et quelques habitations sont accolés au périmètre du site de projet. Une pente significative caractérise le terrain du sud vers le nord.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le paysage
- > Préserver la végétation existante en limite est et ouest du site
- > Prendre en compte le relief prononcé du site
- > Prendre en compte la proximité du voisinage et la typologie traditionnelle environnante

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 7

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : **long terme**



- ← → Assurer un accès transversal et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins
- ● Préserver la trame arborée existante
- Réserver un espace jardiné privatif dédié au recul de habitations existantes au sud et à la transition vers les espaces ouverts au nord
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Une seule voie d'accès transversale sera prévue. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Les points de vue vers la Chautagne devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

La frange nord du site ainsi que la partie sud du terrain seront conservées non construites (espaces jardinés, privatifs ou non) de manière à préserver une certaine distance du bâtiment existant ainsi que de créer une transition vers l'espace naturel au nord.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# K2

Superficie du site d'OAP : 0.58 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.54 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site est accolé à l'enveloppe urbaine au sud de celle-ci. Cet ensemble de parcelles tout en longueur se trouve en contrebas du chemin du mont et est séparé de celui-ci par un talus. La frange sud du site est bordée d'arbres. Une pente oriente le terrain de l'ouest vers l'est. Deux propriétés habitées bordent la frange est du site.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Sécuriser les accès au site
- > Préserver la végétation existante
- > Limiter le vis-à-vis avec le bâti existant à l'ouest du site de projet



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**



### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 5  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme

361



-  Assurer un accès au nord et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins
-  Préserver la trame arborée existante
-  Assurer la sécurité du carrefour au nord du site
-  Observer un espace de recul non bâti sur la zone mentionnée graphiquement dédiée à la prise en compte de la topographie (variation de niveau)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès mutualisé depuis le chemin du Mont sera prévu, en sécurisant le croisement avec le chemin des épinettes et en intégrant le talus dans l'aménagement. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## ONTEX / Les Epinettes

**K3**

Superficie du site d'OAP : 0.33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.29 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au sud de l'entité urbaine du bourg, ce site est accessible par le chemin des épinettes uniquement. Sa frange sud-est bordée par une haie d'arbres et d'arbustes et la pente du terrain d'ouest en est permet d'offrir des vues sur le lac du Bourget. Le chemin longeant le terrain à l'ouest est surélevé et séparé du site par un talus important. L'accès au site se fait au nord, à l'endroit où le chemin effectue une boucle.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac
- > Sécuriser l'accès au site
- > Préserver la végétation existante
- > Prendre en compte le relief du site

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 4

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



- ← → Assurer un accès au nord et rechercher un bouclage avec les réseaux viaires voisins
- ● Préserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace naturel voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du bourg.

2/ Un accès mutualisé depuis le chemin des épinettes sera prévu. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

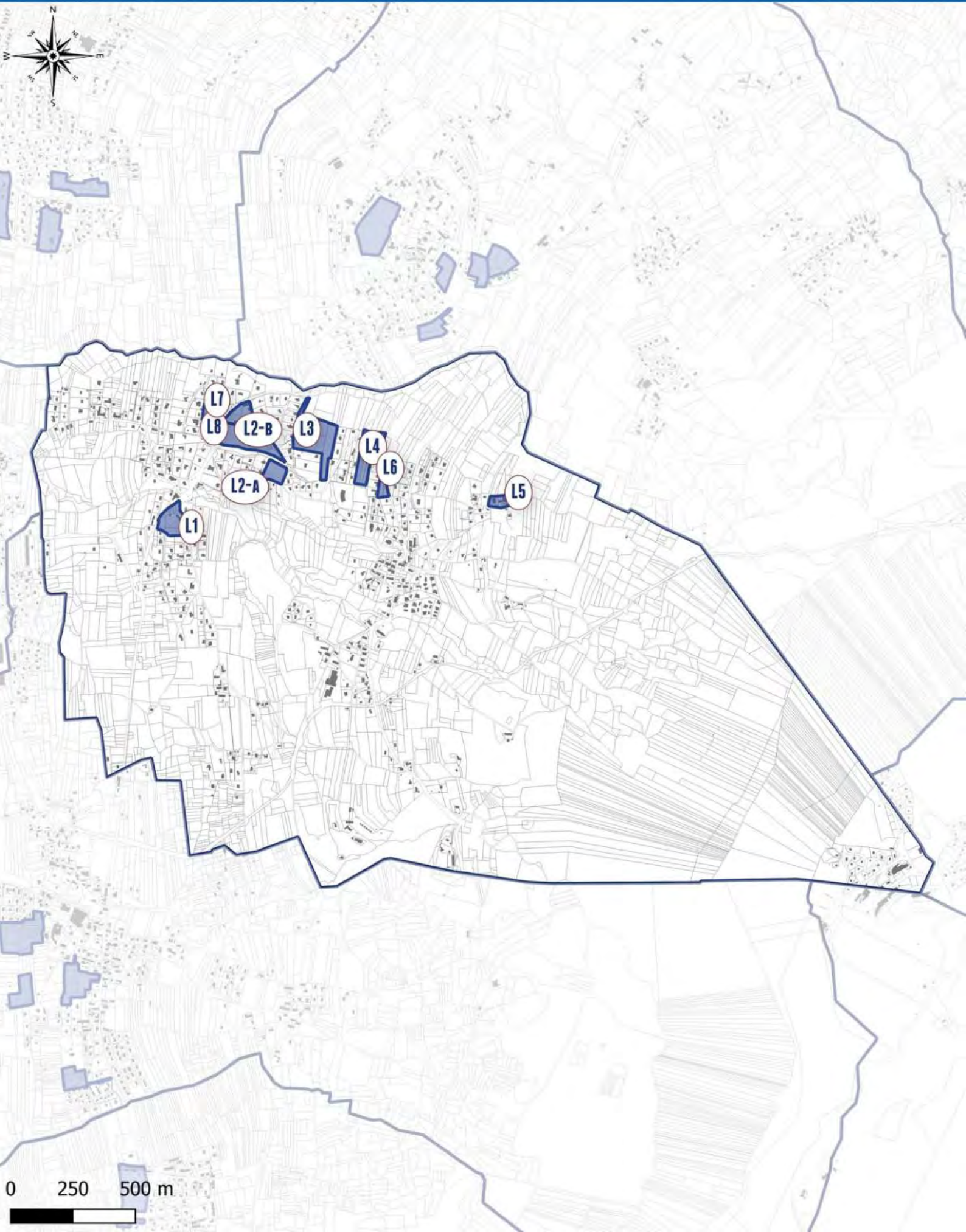
Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# Localisation des OAP situées sur la commune de PUGNY-CHATENOD



# PARTIE L

# PUGNY CHATENOD

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# **L.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **L.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## PUGNY CHATENOD / Long Champ

**L4**

Superficie du site d'OAP : 1,45 ha  
 Superficie de la zone AU : 1,45 ha

## OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site est localisé sur la frange nord du bourg de Pugny-Chatenod. Il correspond aux terres agricoles présentes dans la boucle de la route de Longchamp. Le site présente une pente générale orientée vers le lac. La vue vers celui-ci est omniprésente d'autant plus que le terrain se situe dans les hauteurs du bourg. Il est également à proximité directe de l'école et des équipements sportifs au sud, ce qui en fait un lieu stratégique de développement de l'entité urbaine de la commune.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue vers le lac et ses environs
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Inscrire l'opération comme limite intangible à l'urbanisation
- > Intégrer les nuisances liées à la route
- > Assurer des liaisons avec les équipements proches (école, terrain de sport, transports en commun ...)

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 20 à 25

Indication de la part de logement social : 20% soit 4 à 5 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel dense mitoyen et/ou intermédiaire

ECHEANCE : court terme



- ➡ Assurer un seul nouvel accès unique sur la départementale 49
- Utiliser et mutualiser les accès existants pour tout accès au site de projet
- Assurer un bouclage à l'échelle du site de projet
- ➡ Prévoir des accès et des zones de stationnements mutualisés (localisation indicative)
- ➡ Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la départementale
- ➡ Réaliser un espace de transition harmonieux avec les parcelles riveraines en limitant les vis-à-vis et les ombres portées
- ➡ Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- ➡ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense (mitoyen et/ou intermédiaire)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles et définir la limite intangible à l'urbanisation. Les franges avec les parcelles habitées voisines devront être traitées de manière à limiter les vis-à-vis (par l'architecture et la végétation). Un recul à la route de Longchamp devra être prévu pour limiter les nuisances.

2/L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Les points de vue vers le lac devront être conservés depuis l'espace public et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

**Exemple d'aménagement**



L'aménagement s'organise autour d'un axe transversal, traversant le terrain depuis les habitats existants au Sud vers la route de Longchamp au Nord. Les habitations sont implantées de part et d'autre de la voirie créée permettant une mise en retrait de la route de Longchamp pour des questions de sécurité. Les bâtiments sont implantés de manière alternée pour favoriser les vues vers le lac.

**Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1**



## L.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



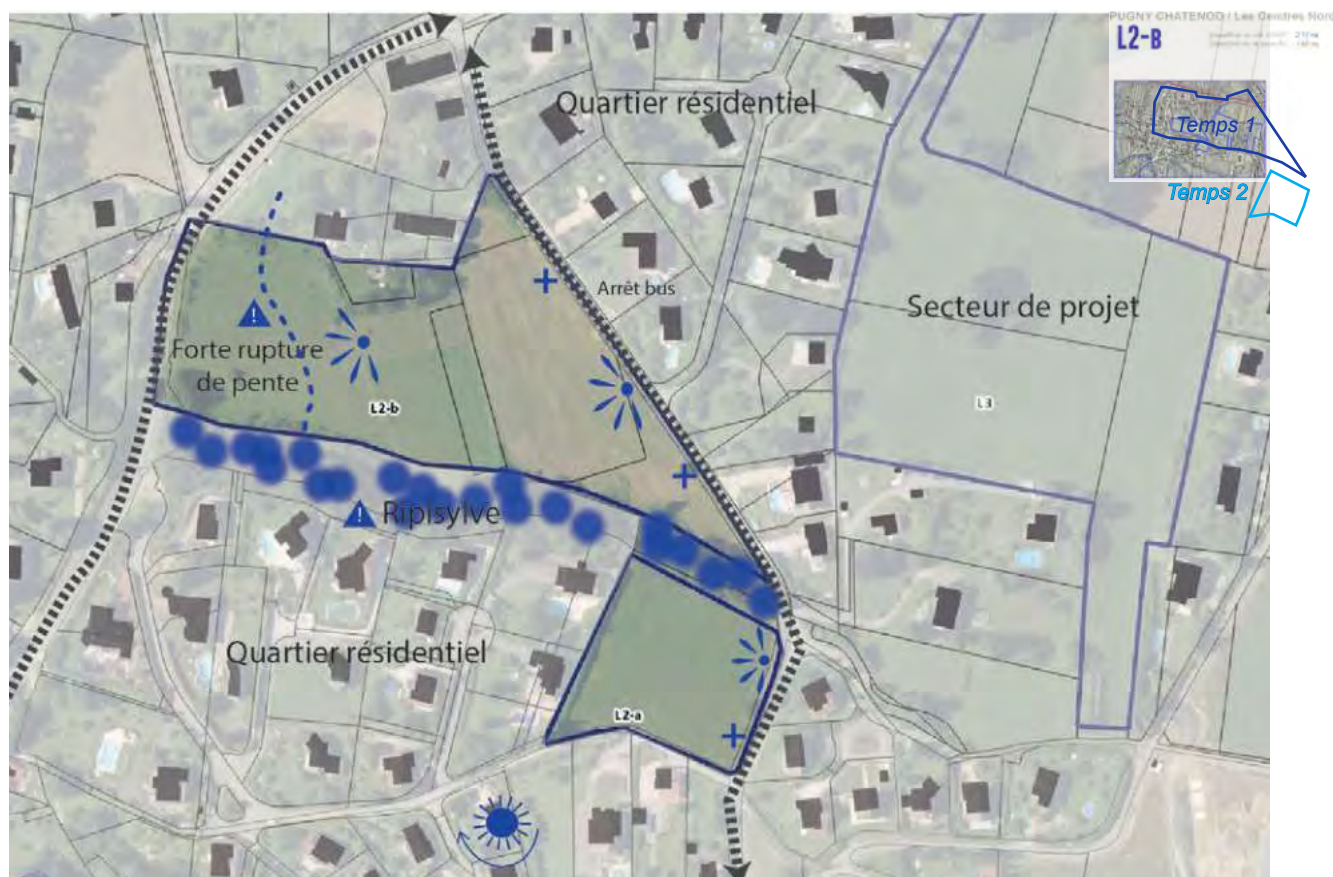
Extrait plan de zonage

Localisation



Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, à quelques centaines de mètres du cœur de bourg. Il est composé aujourd'hui de terres agricoles situées de part et d'autre d'un affluent du ruisseau du Foran et de sa ripisylve. Le site est longé à l'est par la route des cendres et la partie nord surplombe la route du Revard à l'ouest. Cette partie, la plus grande, présente une pente importante notamment vers l'ouest, avec une forte rupture de pente. La partie sud est située en contrebas de la route des cendres séparée de celle-ci par un talus. Les deux parties de cette OAP offrent des points de vue remarquables vers le lac du Bourget et sa vallée.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Intégrer les nuisances liées à la route
- > Préserver la végétation existante (ripisylve)
- > Prendre en compte le relief existant (rupture de pente)
- > Intégrer les dynamiques hydriques liées au site (ruissellement, berges ...)

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 30  
 Indication de la part de logement social : 10% soit 3 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI

- ↔ Limiter à deux accès maximum la desserte du site et assurer un bouclage à l'échelle de l'opération
- Réserver un recul au regard de la RD49 et assurer la réalisation d'un aménagement le long de la voie (sécurisé et paysagé) et garantissant un point de vue vers le lac
- Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants
- Assurer la sécurité des accès
- Assurer un espace de transition garantissant un bon maintien de la qualité écologique du ruisseau
- Ripisylve à préserver (hors site)
- Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette au cœur de l'opération
- Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La ripisylve et le ruisseau au sud devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels. L'aménagement devra prendre en compte les zones humides liées au ruisseau. Un recul suffisant sera assuré afin de respecter l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

2/ Un accès au site devra être aménagé de manière sécurisée depuis la route des cendres (RD49). Un deuxième accès pourra être envisagé et réfléchi au nord pour permettre une desserte évitant les retournements, en mettant à profit les accès déjà existants. Pour des raisons de sécurité, ce cas de figure devra proposer une circulation à sens unique. Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

La partie basse du terrain au nord (zone à l'ouest concernée par la rupture de pente importante) devra être conservée comme espace ouvert jardiné (privatif ou non).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments limitera les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

**Exemple d'aménagement**



L'opération propose une implantation bâtie dans le sens de la pente et alternée, favorisant la vue vers le Lac. À l'ouest du site, il est proposé de favoriser des petits logements mitoyens, et de créer une placette semi-privée, comme un belvédère vers le Lac. Les maisons sont implantées en retrait de la ripisylve, libérant ainsi des espaces jardinés et perméables, valorisant la végétation existante.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

# PUGNY CHATENOD / Les Cendres Sud

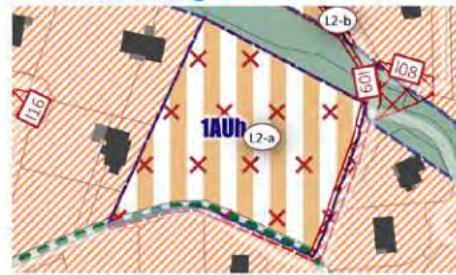
## L2-A

Superficie du site d'OAP : 0.61 ha  
Superficie de la zone AU : 0.58 ha

Localisation



OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7 à 9


Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)


Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen


ECHEANCE : court terme




← → Limiter à un accès la desserte du site et assurer un bouclage à l'échelle de l'opération

 Réserver un espace de stationnement mutualisé au cœur de l'opération (localisation indicative)

 Assurer un espace de transition végétalisé garantissant un bon maintien de la qualité écologique du ruisseau

 Ripisylve à préserver (hors site)

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ La ripisylve et le ruisseau au nord devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

L'aménagement devra prendre en compte les espaces humides liées au ruisseau. Un recul suffisant sera assuré afin de respecter l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'accès au site devra se faire par la RD49. Une jonction sera possible avec le chemin rural au sud.

Une zone de stationnement mutualisée devra être implantée de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

3/ L'implantation bâtie devra respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## PUGNY CHATENOD / Pré Sarran

L3

Superficie du site d'OAP : 2,54 ha  
 Superficie de la zone AU : 2,45 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site est situé sur la frange nord du bourg de Pugny-Chatenod, à proximité du Nant de l'Abbaye et de sa ripisylve. Un seul accès au site est possible via la route de Longchamp. Une pente sur l'ensemble du site permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée. Plusieurs sujets d'arbres sont déjà présents sur site, notamment des saules à la frange nord du site, témoignant de terrains humides ou sensibles au ruissellement.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Conserver les points de vue sur le lac et ses environs
- > Préserver la végétation existante en lien avec la zone humide en frange urbaine
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Travailler finement la frange urbaine en conservant un caractère de limite de bourg
- > Rechercher une connexion douce avec le tissu environnant

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



### HYPOTHESE de PROGRAMMATION









Nombre de logements envisagé : 23 à 26

Indication de la part de logement social : 10% soit 2 à 3 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Assurer les liaisons piétonnes entre l'opération et les chemins existants
-  Assurer un accès unique au sud de l'opération
-  Assurer un espace de transition avec l'espace agricole nord et intégrer un aménagement permettant la gestion des eaux de ruissellement
-  Préserver la trame arborée existante liée au milieu humide (saule)
-  Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette au cœur de l'opération
-  Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
-  Espace non constructible réservé aux accès viaire et piéton
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou intermédiaire

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

La frange nord du site devra être traitée comme une transition vers les parcelles agricoles en préservant la végétation existante.

2/ L'aménagement devra proposer un axe de circulation sous forme de boucle pour éviter les raquettes de retournement. Cet axe devra desservir l'ensemble des habitations du site.

Une voie douce doit être prévue pour rejoindre les espaces environnants au site (ripisylve au nord, quartiers environnants et arrêt de bus au sud)

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## PUGNY CHATENOD / Route de Longchamp

L6

Superficie du site d'OAP : 0,35 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le site est situé à l'entrée nord du chef-lieu de Pigny Chatenod. Il est longé par la route de Longchamp à l'est. Une pente permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée. Le site est entouré d'un tissu peu dense constitué de maisons individuelles.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse avec le bâti et le paysage environnant
- > Conserver les points de vue sur le lac et ses environs
- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Rechercher une connexion douce avec le tissu environnant

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 6 à 10

Indication de la part de logement social : minimum 20%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel, mitoyen, intermédiaire et/ou collectif

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **NON**

ECHEANCE : court terme



Assurer une liaison douce au sud en continuité avec le chemin piéton pour desservir le stade multisports

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat mixte (individuel, mitoyen, intermédiaire ou collectif)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les accès se feront directement depuis la route de Longchamp (RD49).

Une liaison douce est-ouest devra être réalisée en continuité avec le chemin piéton au sud-ouest pour desservir le stade multisports.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments limitera les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

### Exemple d'aménagement



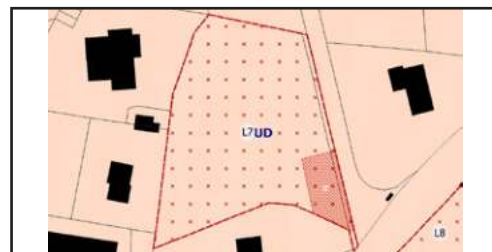
Les logements seront, dans la mesure du possible, intercalés avec les bâtiments existants à l'ouest afin de favoriser les vues et limiter le vis-à-vis.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## PUGNY CHATENOD / Champ Parroud

L7

Superficie du site d'OAP : 0,37 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le site est situé à l'entrée du hameau de Champ Parroud. Il est longé par la route du Champ Parroud à l'est et par la route du Revard au sud-est. Une pente permet des points de vue remarquables vers le Lac et sa vallée pendant la saison hivernal, lorsque les arbres présents à l'ouest du site perdent leurs feuilles. Le site est entouré d'un tissu peu dense constitué de maisons individuelles.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse dans le hameau
- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans la pente

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

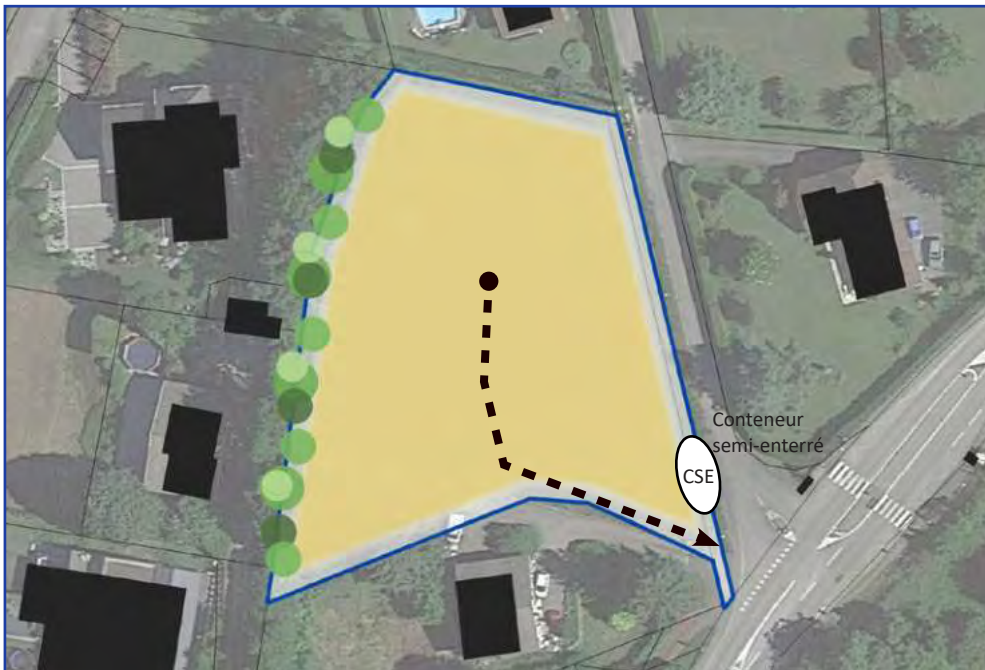
Nombre de logements envisagé : 5

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat individuel et/ou individuel mitoyen*

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



- Assurer un accès unique au sud-est de l'opération avec aire de retournement
- Préserver la trame arborée existante à l'ouest
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen peu dense

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer une voie de circulation avec une aire de retournement. Cette voie devra desservir l'ensemble des habitations du site.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## L.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## PUGNY CHATENOD / Chatenod

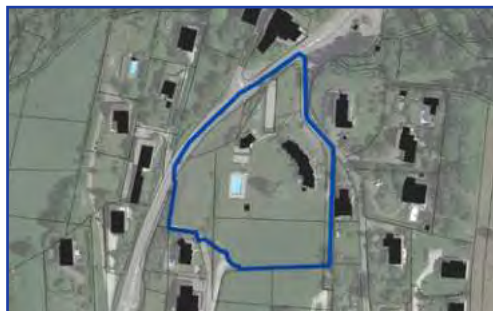
L1

Superficie du site d'OAP : 1,04 ha  
 Superficie de la zone AU : 0,93 ha



Extrait plan de zonage

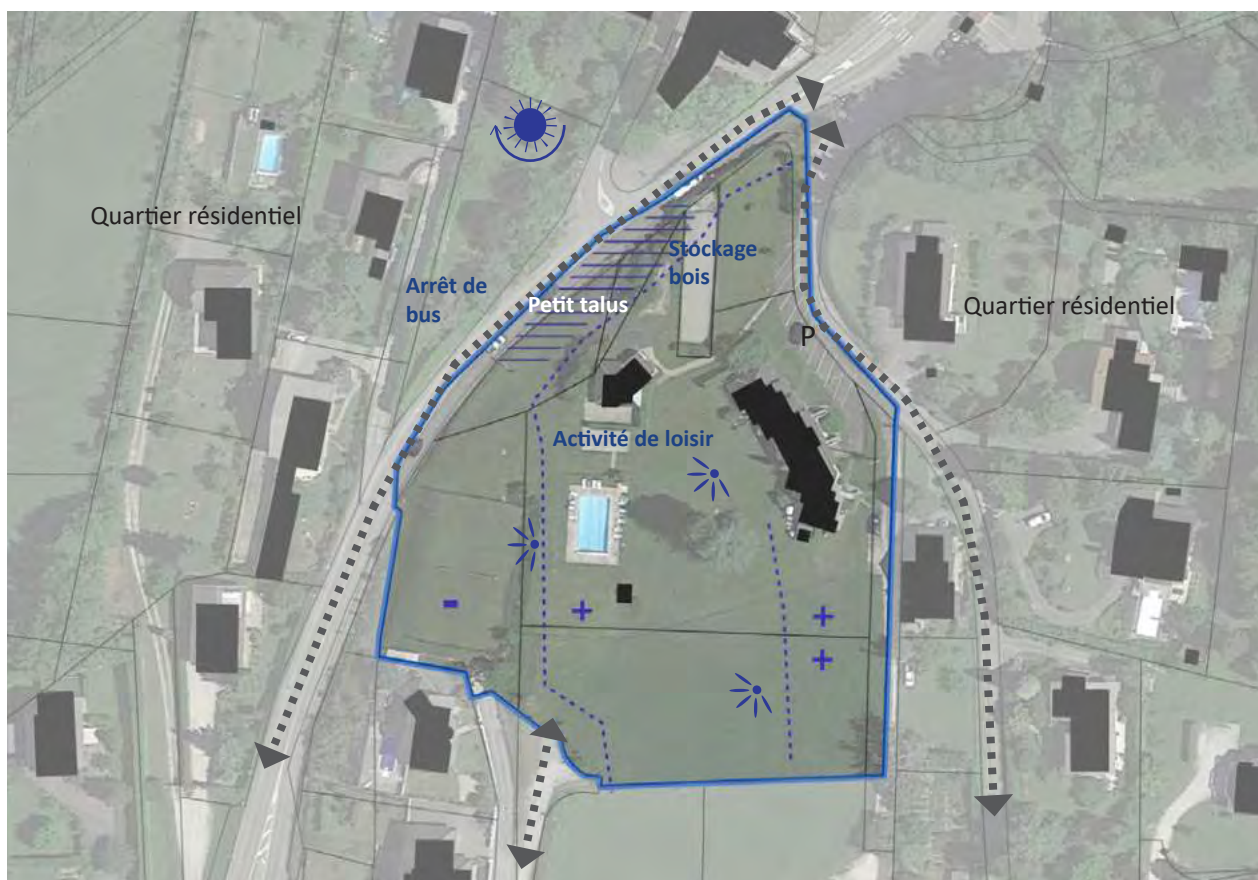
## Localisation



Située au cœur d'une zone résidentielle de la commune légèrement excentrée du centre bourg, le site correspond à un ensemble parcellaire sur lequel se trouve un ensemble de logements (résidence de loisirs).

Le site possède une pente marquée, avec plusieurs ruptures de relief, permettant des points de vue vers le lac du Bourget. Il surplombe la route du Revard, axe de circulation majeur de la commune, où se situe un arrêt de bus. On dénombre deux accès principaux au site de projet : au nord, en haut du terrain par la route de sous les Côtes et au sud, par la voie de desserte d'autres habitations, le chemin des Sources.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse à la pente (bâtiments et axes de déplacements)
- > Intégrer les points de vue vers le lac dans la composition et/ou volumétrie urbaine
- > Prendre en compte le relief existant (ruptures de pente)
- > Assurer des dessertes piétonnes et des accès viaires connectés au tissu existant

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 22

Indication de la part de logement social : 10% soit 2 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et petit collectif

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

385



- ← → Réserver 2 accès distincts entre la partie basse (Ouest) et haute (Est)
- ... Garantir une desserte piétonne entre les parties nord et sud
- /// Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
- Ⓟ Privilégier une gestion mutualisée des stationnements
- ▨ Aménagement d'un carrefour sécurisé
- ① Possibilité de ré-exploiter le bâti existant
- ← ← ← Assurer la gestion des eaux à l'échelle de l'opération
- Espace à réserver non constructible
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant par les accès au nord par la route de sous les Côtes et au sud par le chemin des Sources.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le haut et le bas du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis. Elle devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement pourront être mutualisées au nord de l'opération en veillant à sécuriser les abords de la voie. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



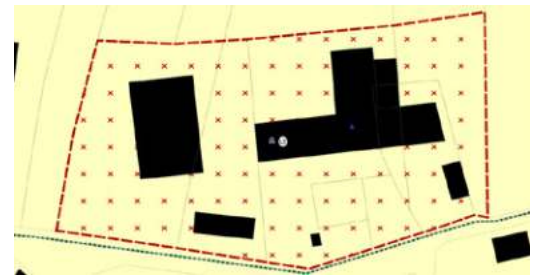
## L.2 - OAP THEMATIQUE

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## PUGNY CHATENOD / Route des Hôtes

L5

Superficie du site d'OAP : 0,39 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé dans le hameau des Hôtes, le site correspond à un grand corps de ferme à usage agricole avec un appentis en tôle, implanté dans le sens de la pente. Il est entouré par des parcelles agricoles au nord et à l'est et par des maisons individuelles à l'ouest.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant
- > Maîtriser l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant
- > Valoriser un bâtiment existant
- > Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 8

Indication de la part de logement social : 0%



Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat*

ECHEANCE : *court terme*

Zone A soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

389



-  Réhabilitation du corps de ferme et de la dépendance principale
-  Démolition des dépendances en tôles

L'ensemble bâti est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis sur les pages suivantes.

# 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

## IMPLANTATION

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements uniquement dans les volumes bâtis existants. Les annexes seront implantées au maximum à 20m des constructions principales auxquelles elles se rattachent.

Il conviendra de réduire les surfaces imperméables actuelles, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de volumes supérieurs à 20m<sup>2</sup> devra respecter les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur sauf mention spécifique au sein des OAP. Les volumes inférieurs à 20m<sup>2</sup> au sein des sites d'OAP peuvent donc s'implanter librement sauf mention spécifique dans les OAP.

## HAUTEUR

La hauteur maximale des extensions et des constructions nouvelles est limitée au faitage de la construction existante. L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue, dans une limite de + ou - 50cm pour des raisons techniques.

La toiture à pente doit s'inscrire dans la pente de toit existante.

Les constructions à toiture terrasse sont limitées en hauteur à 3,5 m.

Les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades et pignons de la construction existante.

## CRÉATION D'OUVERTURES

Les façades pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis les alentours immédiats et plus éloignés.

Pour la façade sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec les maisons voisines, en limitant les ouvertures en dimensions.

Les ouvertures existantes et leurs tailles dans les parties étable/logement devront être conservées, sans modification.

## IMPLANTATION DANS LA PENTE

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés.

## PLEINS ET VIDES

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement maintenir des traversées pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

# 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Répondre aux besoins en logement sur la commune, en tenant compte des problématiques géographiques du site (stationnement, route de desserte), par la création de 4 à 8 logements.

# 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

## ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES

Mettre en valeur l'orientation Sud pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure (masquer les agglos, couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages) est autorisée.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

#### ASPECTS PAYSAGERS

Les surfaces perméables sont privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

Il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. Le terrain peut accueillir les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée afin de lier les espaces.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, doivent être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle sont végétalisés et intégrés au projet paysagé. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

Un rapport de 35% maximum de rapport emprise au sol / surface de la parcelle doit être respecté.

#### 4 - TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle. En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Les murets existants sont à conserver lorsque leur état le permet. La création éventuelle de murets en prolongement de ceux existants doit être harmonieuse, en conservant les vues, en s'adaptant aux dimensions des murets limitrophes existants, et en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

#### 5 - GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes.

#### 6 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m<sup>2</sup> par place.

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment.

Les accès et stationnements seront au plus près de la voirie.

## 7 - DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport. Leur présence n'est pas une condition liée à l'aménagement et la réhabilitation des corps de ferme.

## 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Pas de création de nouvelle voirie sur la parcelle.

Assurer l'accès à la parcelle pour les véhicules liés à la sécurité civile.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs du projet

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le niveau de desserte de tous les réseaux est une condition à la réalisation de l'opération. En cas d'insuffisance des réseaux d'eau, le projet se verra refusé pour défaut d'équipements suffisants.

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

## 9 - RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses petits volumes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur. Dans un souci d'intégration paysagère, il est encouragé des volumes simples du bâti et il sera privilégié l'utilisation de matériaux écologiques et naturels.

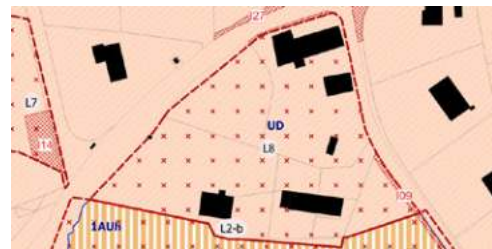




## PUGNY CHATENOD / Les Cendres Nord 2

L8

Superficie du site d'OAP : 0,84 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



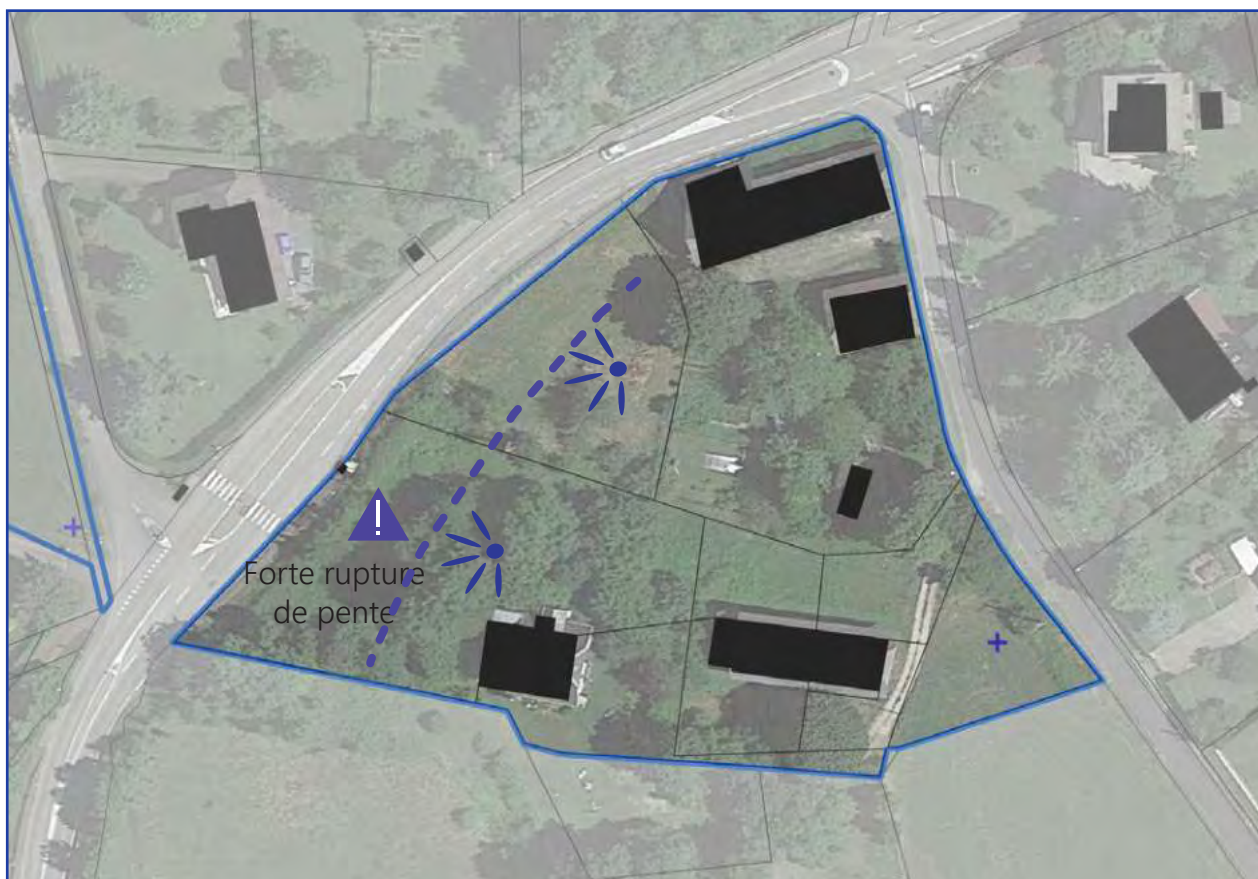
Extrait plan de zonage

## Localisation



Le site est situé au cœur d'un quartier pavillonnaire, à quelques centaines de mètres du cœur de bourg. Il est composé aujourd'hui d'anciens bâtiments. Le site est longé à l'est par la route des Cendres et au nord par la route du Revard. Cette partie reprend le carrefour principal permettant l'accès au Chef-Lieu. La partie ouest de cette OAP offre des points de vue remarquables vers le lac du Bourget et sa vallée.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Privilégier des accès communs vers la route des Cendres
- > Conserver l'aspect architectural du secteur
- > Limiter le nombre de logements neufs en privilégiant la rénovation
- > Conserver des points de vue sur le lac et ses environs
- > Intégrer les nuisances liées à la route

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 2 à 3 dans les nouvelles constructions

Indication de la part de logement social : 0%







Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone U soumise à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

395



-  Desserte du site à partir de la route des Cendres
-  Suppression des sorties actuelles
-  Aménagement du carrefour prévu
-  Espace à réserver non constructible (rupture de pente)
-  Rénover les anciennes granges
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour

permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aspect architectural des bâtiments existants sera conservé. Une attention particulière sera apportée au stationnement des véhicules.

3/ Afin de conserver son caractère rural, la zone ne pourra accueillir plus de 3 logements dans les constructions nouvelles.

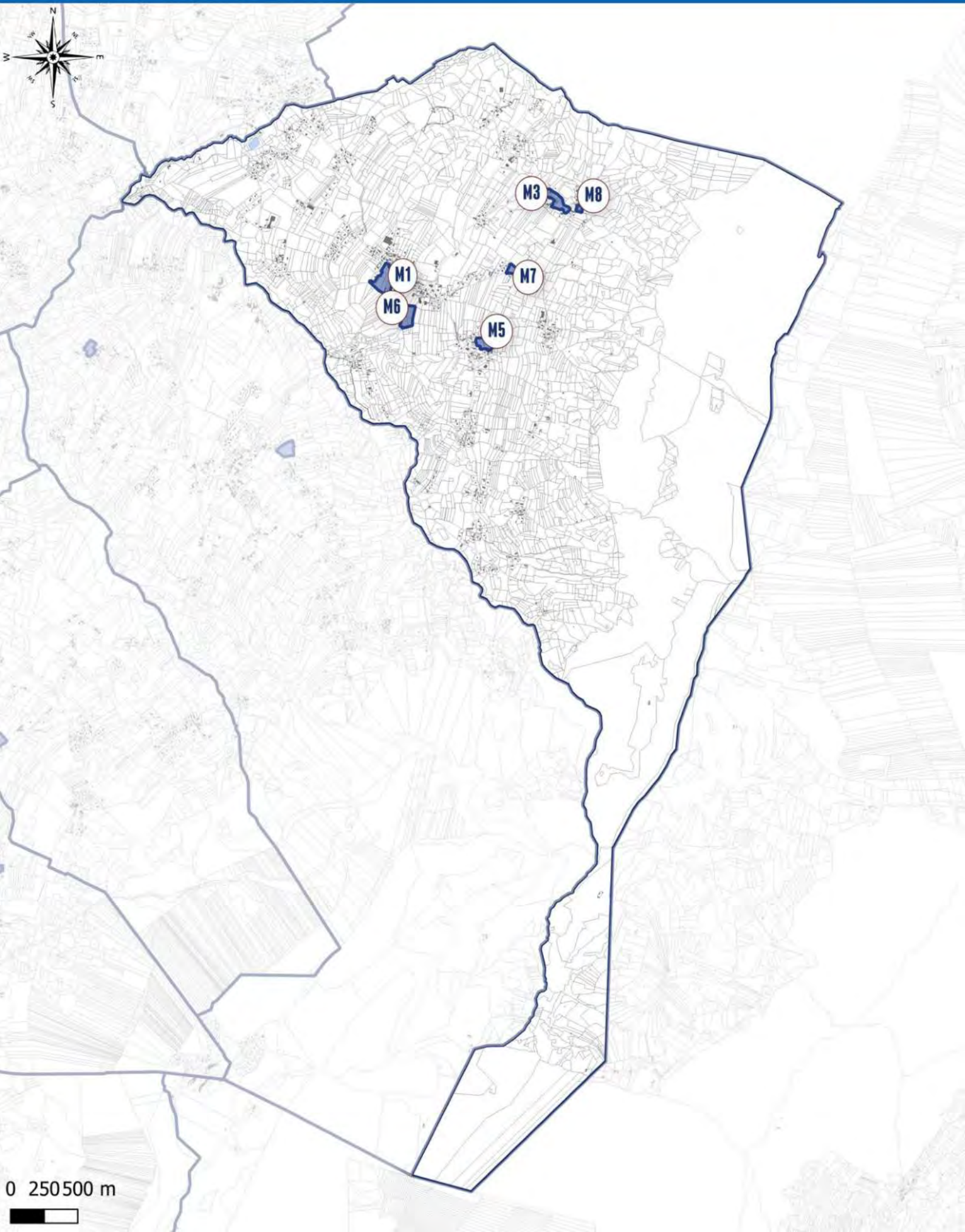
4/ Un accès au site devra être aménagé de manière centralisée afin de favoriser une sortie unique autour des CSE.

5/ Les bâtiments seront rénovés pour optimiser les performances énergétiques.

La maison à l'ouest devra faire l'objet d'une rénovation des fondations afin de supprimer les infiltrations d'humidité dans les murs.

6/ Les CSE devront être implantés pour répondre aux besoins de l'OAP Cendres Nord + Cendres Sud + Le Clos + Pré Sarran (emplacement pour camion le long de route – dégagement à prévoir après enfouissement des réseaux).

# Localisation des OAP situées sur la commune de SAINT-OFFENGE



0 250500 m

# PARTIE M

# SAINT-OFFENGE

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# **M.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **M.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## ST OFFENGE / Derrière chez Borrel

**M1**

Superficie du site d'OAP : 2.21 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.21 ha

## OAP "Nouveau Quartier"



Extrait plan de zonage

Localisation



Accolé au bourg de Saint-Offenge-Dessus, cet ensemble de parcelles se situe derrière les habitations longeant la route de la Plesse. Le terrain donne également sur le chemin de Plantées à l'ouest. Il présente une végétation arborée importante et une pente est-ouest offrant des points de vue sur le paysage rural de la commune. Les bâtiments voisins possèdent un caractère patrimonial fort, car ce sont pour certains des corps de ferme anciens.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le caractère rural du bourg
- > Préserver la végétation existante
- > S'inspirer de l'architecture patrimoniale locale



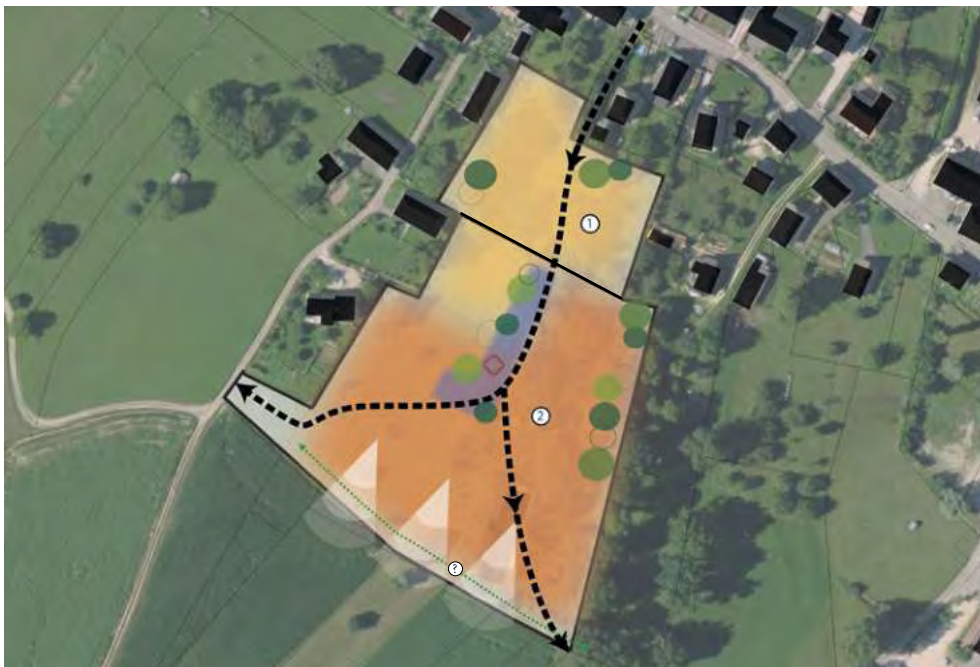
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 25 dont 5 à court terme

Indication de la part de logement social : 20% log senior soit 5 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire et individuel

ECHEANCE : court (1) et long terme (2)



- Assurer une desserte viaire transversale et en sens unique au projet
- Préserver la trame arborée existante
- Assurer un bouclage piéton de l'opération
- Conserver les cônes de vue depuis le site de l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif et/ou intermédiaire
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Proposer un espace central de rencontre type placette

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

L'accès se fera vers le chemin communal de La Praz et s'effectuera en sens unique afin d'orienter l'entrée des flux depuis le carrefour sécurisé de la route de Plesses.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les points de vue devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



# M.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

## *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# ST OFFENGE / St Offenge Dessus

## M5

Superficie du site d'OAP : 1.4 ha  
Superficie de la zone AU : 0.92 ha

OAP "Quartier greffé"



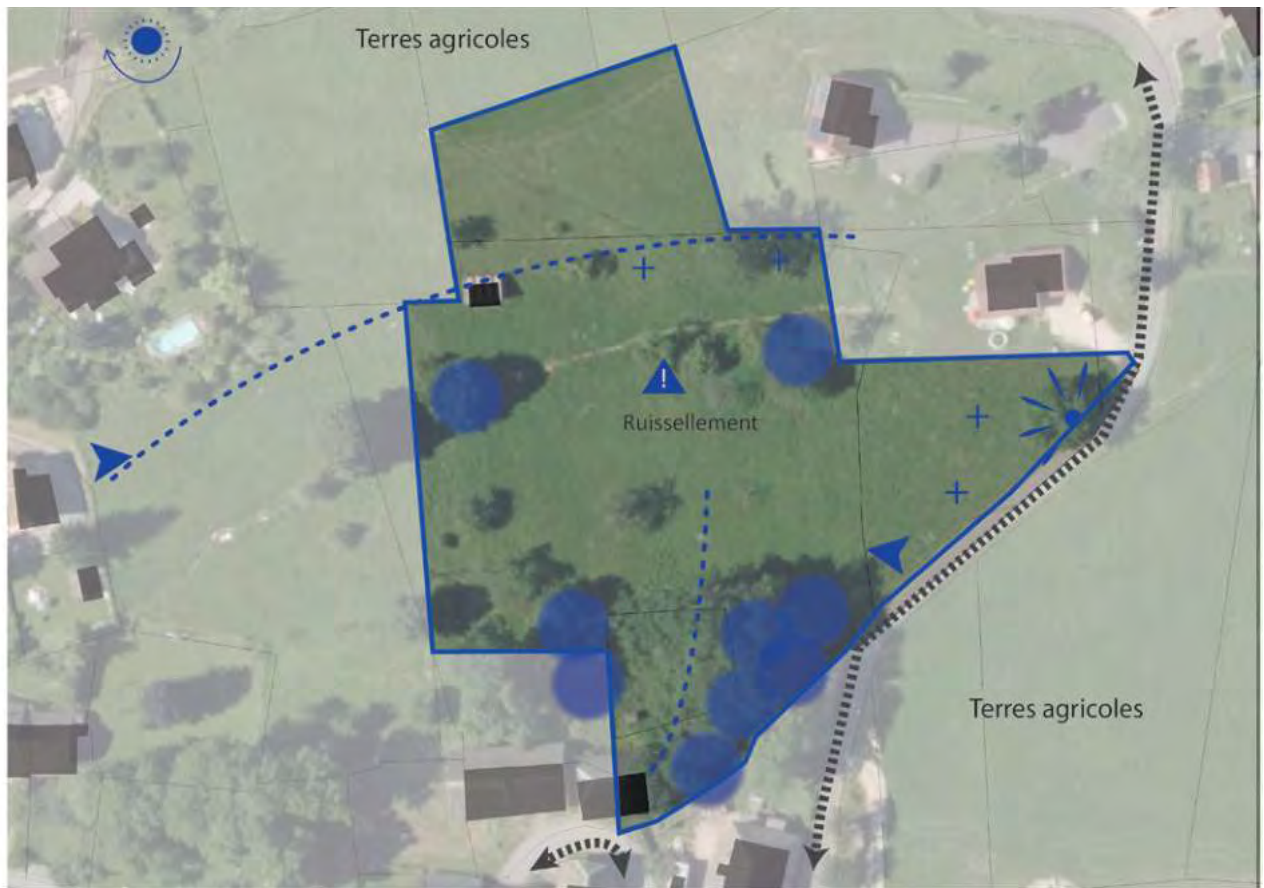
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé dans le hameau de Saint-Offenge-Dessus, ce secteur de projet prend la forme d'une cuvette car il est cerné au nord par un talus. Une végétation arborée de qualité est présente sur le site.

### ÉTAT DES LIEUX



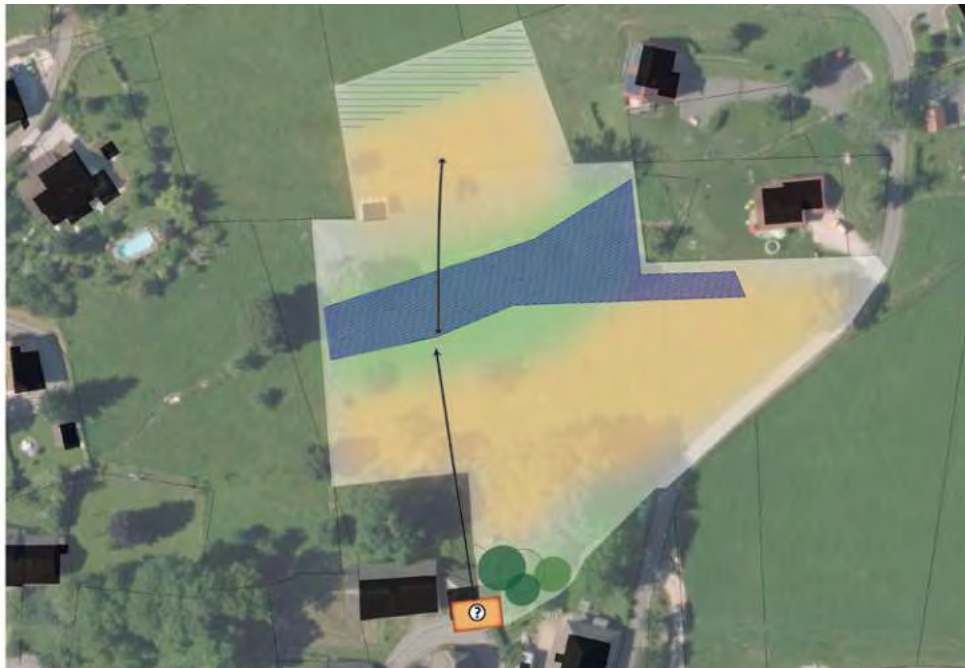
### ENJEUX

- > S'inscrire dans le relief du site
- > Prendre en compte les risques liés au ruissellement
- > Préserver la végétation existante

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : **8**  
 Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**  
 Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



← Assurer une desserte viaire avec le réseau viaire existant notamment par la destruction d'un bâtiment à l'entrée sud

Préserver la trame arborée existante et notamment à intégrer comme espace de respiration sur l'opération et de transition avec le bâti existant / réserver ainsi un cône de vue vers l'église

Observer un espace de recul non bâti dédié à la prise en compte de la topographie et ainsi éviter une lisière urbaine découpée en point haut

Prendre en compte le risque d'inondation au centre du site par un recul des habitations et un aménagement gérant les ruissellements

Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel / individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Un axe central au sein de l'opération devra permettre de gérer les risques d'écoulements importants liés au relief.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

*Exemple d'aménagement*





# M.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## ST OFFENGE / Les Huguets

# M3

Superficie du site d'OAP : 1.51 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.8 ha

OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur de projet concerne le hameau Les Huguets situé au nord de Saint-Offenge-Dessous. La route de huguets traverse le hameau sous forme de lacet créant des boucles dans lesquels les habitations viennent s'implanter. Le relief du secteur offre des points de vue remarquables vers l'ouest.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver le caractère rural du hameau
- > S'implanter dans le relief
- > Conserver la végétation existante
- > Limiter les vis-à-vis



**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**




Nombre de logements envisagé : 6

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Préserver des vues sur le paysage
-  Préserver la trame arborée existante
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

*Exemple d'aménagement*

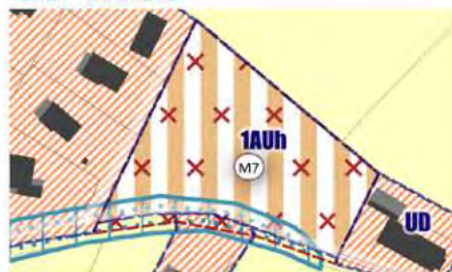


## ST OFFENGE / Les Dinitis

**M7**

Superficie du site d'OAP : 0.44 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.41 ha

## OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé le long de la route des Nants à la sortie du chef-lieu, ce site est accolé à des zones résidentielles de la commune. Il possède des points de vue remarquables sur le paysage du fait de son relief en pente.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le relief du site
- > Préserver la végétation
- > Limiter les vis-à-vis

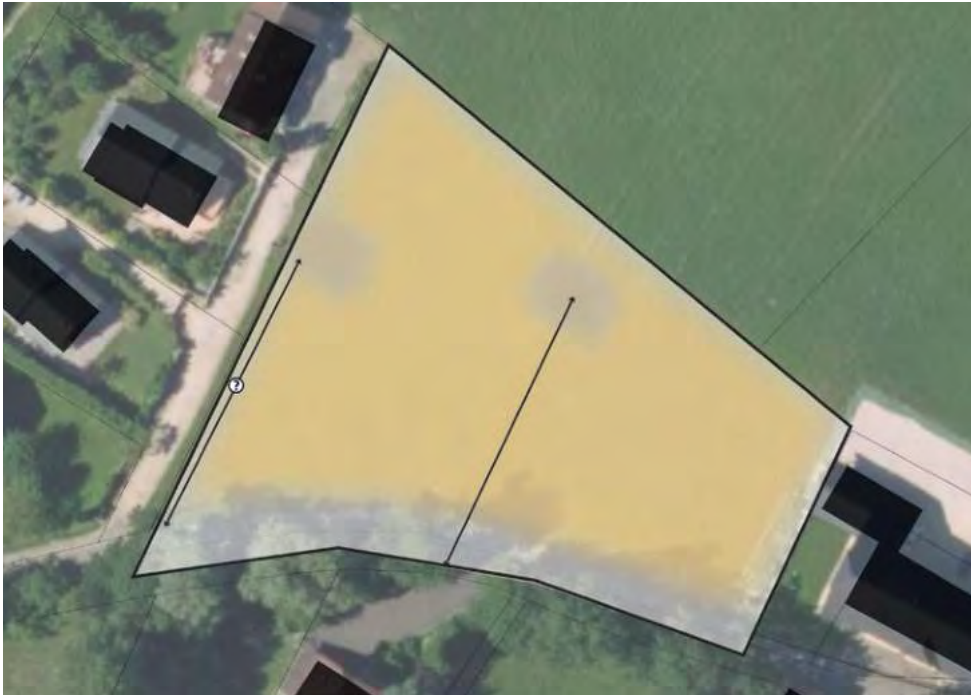
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION




Nombre de logements envisagé : 5

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Accès potentiel (non préférentiel) en contrebas
-  Assurer des accès mutualisés à la zone avec retournement
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'un minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



# M.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## ST OFFENGE / Chef Lieu

**M6**

Superficie du site d'OAP : 1.39 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



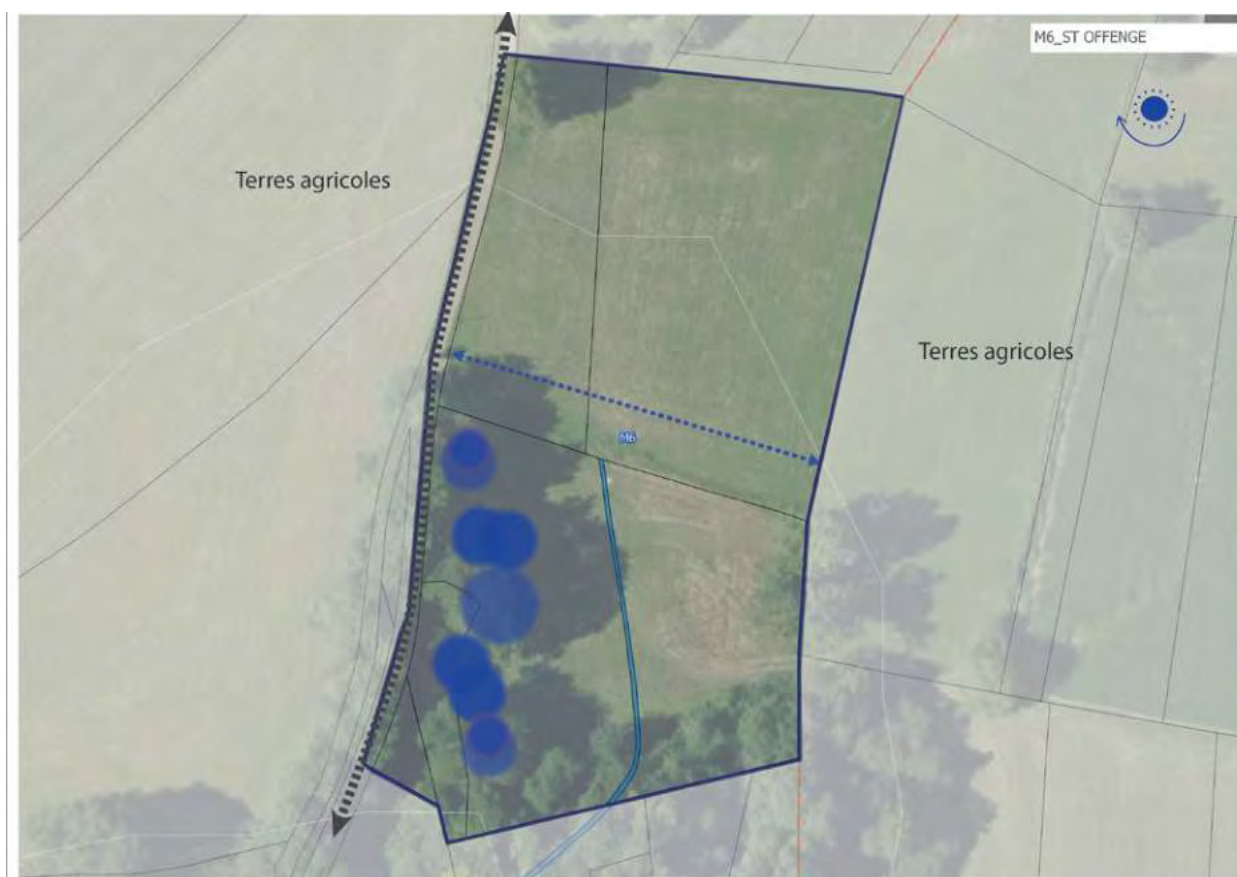
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au sud du chef lieu de Saint-Offenge, ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements de la commune. Le site est cerné au sud par un boisement et entouré à l'ouest et à l'est par des parcelles cultivées.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

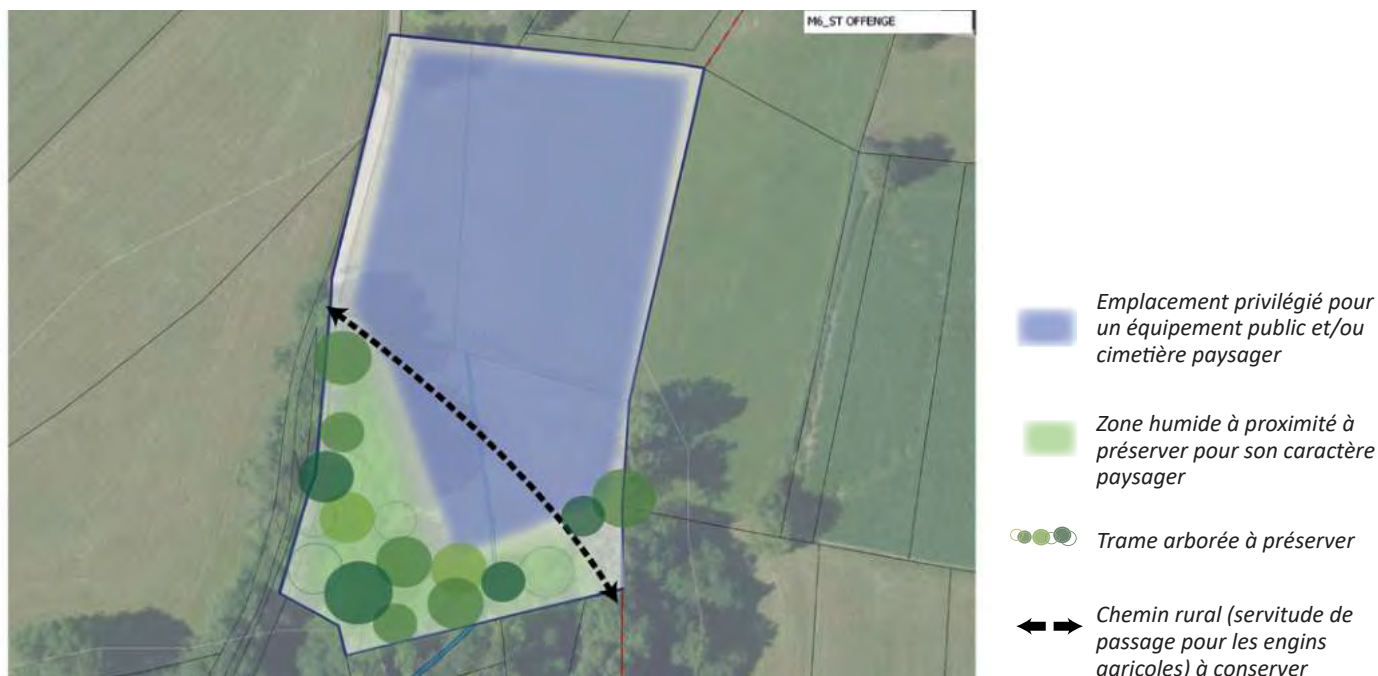
- > S'inscrire dans le caractère rural et naturel du site
- > Préserver la végétation et le bon fonctionnement écologique des milieux naturels présents, notamment de la zone humide à proximité immédiate du site.

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

Indication de la typologie bâtie attendue : *Equipement*

ECHEANCE : *court terme*



- Emplacement privilégié pour un équipement public et/ou cimetière paysager*
- Zone humide à proximité à préserver pour son caractère paysager*
- Trame arborée à préserver*
- Chemin rural (servitude de passage pour les engins agricoles) à conserver*

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Des zones de recul par rapport à la trame arborée devront être assurées dans l'aménagement.

Le site devra conserver un caractère naturel dans ses aménagements et constructions.

2/ L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

3/L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.





## M.3 - OAP THEMATIQUE

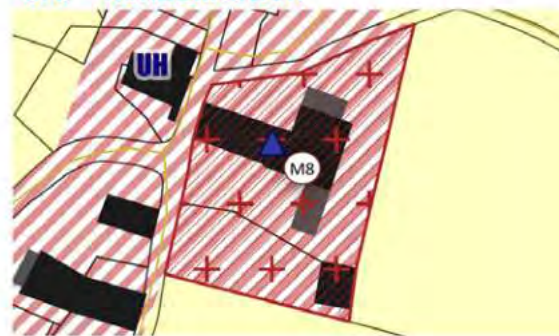
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## ST OFFENGE / Les Huguets\_ferme

**M8**

Superficie du site d'OAP : 0.25 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

## OAP "Réhabilitation"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Le bâtiment concerné par cette OAP Patrimoniale est situé sur les toutes premières pentes vers les contreforts de la Montagne de Bange à l'Est, dans le hameau des Huguets. Les Huguets se distingue par sa faible densité en rapport avec son caractère rural, par l'importance des vides et des traversées visuelles et paysagères dans le tissu existant.

Le bâtiment concerné est un grand corps de ferme à usage agricole avec des appentis accolés de part et d'autre. Il s'implante dans le sens de la pente, en offrant ses plus grandes façades au Sud et au Nord, et en s'encastant dans le terrain à l'Est.

Le tènement regroupe les parcelles 825 et 826 pour une superficie totale de 2578m<sup>2</sup>. Il est bordé à l'Ouest par le chemin de Pré Coton, au Nord par le chemin rural dit de la Vigne, à l'Est et au Sud par un tissu agricole ouvert et offrant des vues vers le grand paysage.

Les façades du bâtiment sont très fermées et de pierre qualité esthétique, se résumant à la fonction première agricole, mais sa structure permettrait d'ouvrir ce remplissage en parpaings.

En revanche, son volume important et bien proportionné, son implantation dans la pente, son toit imposant, son lien ténue avec la rue et le bâtiment voisin, son ouverture vers le paysage et les terres alentours, en font un bâtiment stratégique et important pour le hameau des Huguets.

La commune souhaite aujourd'hui anticiper la mutation future de l'activité agricole, et encourager la réhabilitation de ce bâtiment afin qu'il accueille des logements de qualité.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Renforcer le coeur du hameau par l'arrivée de nouveaux habitants,
- > Préserver les qualités paysagères et urbaines du hameau et de son tissu existant,
- > Maîtriser l'étalement et la consommation des espaces en réhabilitant l'existant,
- > Valoriser un bâtiment existant qui «tient» les rues et le tissu bâti.
- > Réussir une réhabilitation exemplaire, énergétiquement et architecturalement.

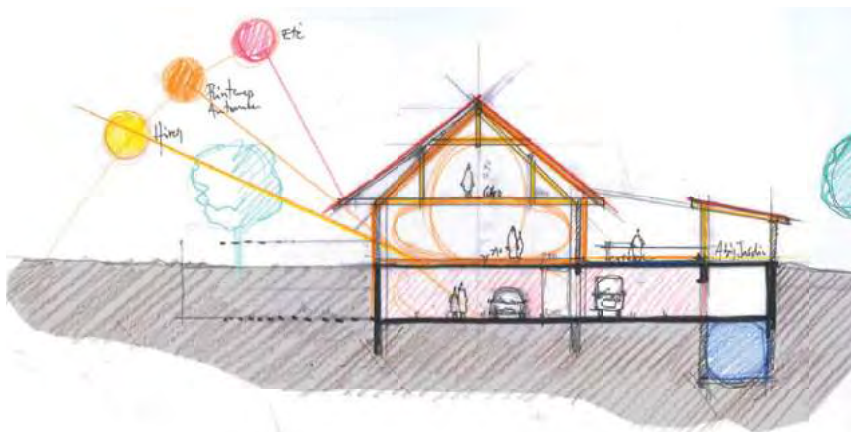
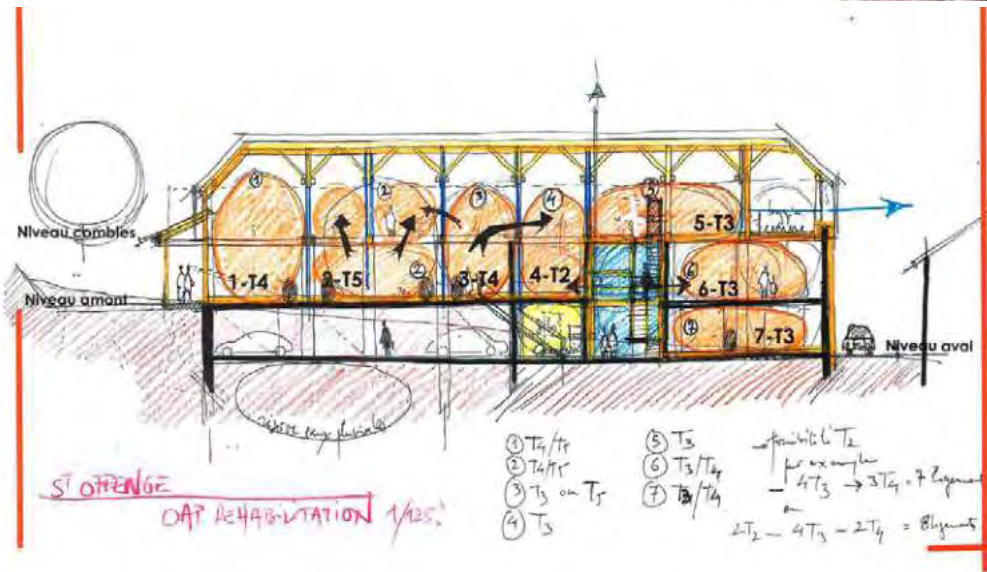
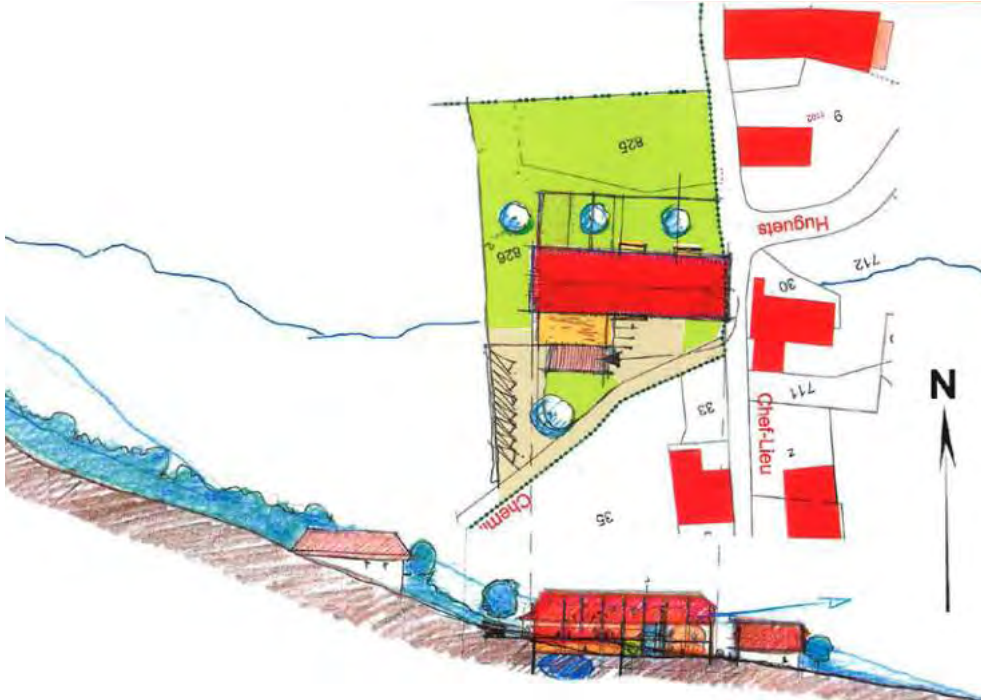
**Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1**

> ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Renouvellement

ECHEANCE : court terme



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

La réhabilitation de ce bâtiment et l'aménagement de son tènement devront répondre aux principes définis ci-après :

## 1. QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### IMPLANTATION :

Les dimensions et volumes disponibles du bâtiment existant et de ses annexes doivent permettre de ne pas s'étaler sur la parcelle, et de limiter l'implantation des nouveaux logements dans les bâtiments existants, et dans une certaine mesure ses annexes.

Il conviendra même de réduire les surfaces imperméables actuelles, notamment au Sud, afin de «recoudre» le bâtiment avec son terrain naturel, de renforcer son insertion dans la pente et le lien entre la parcelle et le niveau «aval» du bâtiment.

- Implantation par rapport aux voies : non modifiée.

- Implantation par rapport aux limites séparatives : la création de petits volumes est autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 3m. Ils sont limités à 2 par unité foncière. On privilégiera leur implantation au Nord et sur le versant Est du terrain.

### HAUTEUR :

L'implantation se fera dans le volume construit actuel, en conservant les hauteurs existantes, notamment sur la rue. Une adaptation de + ou - 50cm est tolérée dans le cas d'une adaptation ou contrainte technique dans le cadre de la réhabilitation ou de l'utilisation d'une architecture passive.

Les petits volumes ne doivent pas entraver les vues, et s'implantent harmonieusement dans la pente.

### CRÉATION D'OUVERTURES :

Les façades Nord et Sud, de par leur composition (remplissage de parpaings entre files de structure), pourront être ouvertes relativement librement pour offrir des vues et profiter des apports solaires. Ces façades, et notamment celle du Sud, devront être travaillées avec soin au vu de leur visibilité depuis le hameau et de bien plus loin. Pour la façade Ouest, sur la rue, il conviendra de respecter l'intimité et les vis-à-vis avec la maison voisine, en limitant les ouvertures en dimensions. Le dernier niveau pourra lui être plus ouvert, étant au-dessus du toit de cette maison.

### IMPLANTATION DANS LA PENTE :

La création de plateformes est proscrite et les mouvements de terrain devront être minimisés. Le terrain naturel pourra être reformé au Sud, à l'endroit de la dalle extérieure existante. Les accès et stationnements seront situés au Nord, dans les proportions actuelles, au plus près de la voirie.

### PLEINS ET VIDES :

Il pourrait être judicieux de ménager des «vides», des espaces non-fermés, dans le volume pour proposer des accès, espaces communs ou intimes aux logements, et éventuellement de maintenir la traversée Nord-Sud au niveau aval pour lier le terrain de part et d'autre du bâtiment.

## 2. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE / PROGRAMME

Répondre aux besoins en logements sur la commune par la création de 6 à 7 logements.

Favoriser la mixité sociale en proposant des logements de surfaces différentes, du T2 au T5, et donc de coûts d'acquisition différents.

Permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite en profitant des accès amont et aval, et en prévoyant ainsi une partie des logements accessibles.

## 3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

## ASPECTS ARCHITECTURAUX ET ÉNERGÉTIQUES:

Mettre en valeur l'orientation Sud existante pour les apports solaires passifs, y compris avec la possibilité d'implantation de panneaux solaires thermiques et ou photovoltaïques en toiture sur le grand pan de toiture Sud.

Mettre en œuvre une enveloppe thermique performante en cohérence avec les standards actuels : une isolation extérieure permettrait de masquer les agglos, de couper les ponts thermiques des piliers, des dalles et dallages.

Créer les conditions d'une chaufferie collective mutualisée, en privilégiant l'utilisation des énergies renouvelables.

Utiliser l'immense fosse à purin existante pour permettre un stockage des eaux pluviales et leur utilisation pour les WC, les machines à laver, l'arrosage et le lavage des véhicules.

## ASPECTS PAYSAGERS :

Les surfaces perméables seront privilégiées, notamment pour les cheminements piéton, les accès et les stationnements non couverts.

L'ensemble du tènement sera desservi par le Nord et il conviendra de limiter les zones accessibles aux voitures. La partie Sud du terrain accueillera les jardins des logements, avec un rapport soigné à traiter entre espaces potagers, espaces d'agrément privés/intimes et communs/partagés. Une traversée commune du bâtiment pourrait être ménagée, comme actuellement, afin de lier les espaces Nord et Sud.

Les espaces communs, les accès, les abords des voiries, les espaces collectifs d'agrément, devront être végétalisés en pleine terre. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé à l'échelle du tènement. La création d'un verger et la plantation d'arbres fruitiers sont encouragées.

Les éventuels ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sur la parcelle seront végétalisés et intégrés au projet paysagé.

Les espaces libres doivent respecter 40% du tènement foncier.

## 4. TRAITEMENT DES LIMITES

Pour information, il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

En cas de réalisation de clôtures en limites parcellaires, elles devront être à dominante végétale et composées de plusieurs espèces locales. Des haies opaques, d'essences mono-spécifiques et persistantes sont à proscrire afin de maintenir une qualité paysagère, notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles en lien direct.

Le muret existant le long de la voie sera conservé. La création éventuelle d'un muret en prolongement de celui existant devra être harmonieuse, en étant limité en hauteur pour ne pas masquer les vues, en étant traité en continuité des matériaux de la façade, du muret existant ou en matériaux traditionnels.

## 5. GESTION DES VUES SUR LE PAYSAGE ET LES ALENTOURS

S'ouvrir largement au Sud pour la vue et les apports solaires, tout en ménageant une protection pour la période estivale.

Permettre à chaque logement d'être ouvert sur le grand paysage et traversant Nord-Sud.

Respecter et apaiser les relations visuelles avec les voisins proches, en évitant les vues directes, à l'Ouest notamment et dans une certaine mesure au Nord. Les logements situés le long du chemin de Pré Coton seront peu ouverts à l'Ouest, en limitant les ouvertures en dimensions (comme celles existantes), par souci de vis-à-vis avec la maison voisine très proche. Le dernier niveau pourra lui être plus ouvert, étant au-dessus du toit de cette maison.

## 6. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur la base de 18.5m<sup>2</sup> et 1 place visiteur pour 2 logements.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

Il conviendra de réduire au maximum leur présence sur le tènement, de limiter les stationnements extérieurs au Nord du bâtiment, et dans une certaine mesure à la pointe Nord-Est, et d'utiliser en sus les surfaces semi-enterrées et le niveau bas du bâtiment (étables actuelles).

## 7. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Non desservi.

Dans ce contexte rural, la création de logements groupés qui doivent favoriser le lien entre les habitants, va dans le sens d'encourager les échanges, les mutualisations et le partage, quand cela est possible, des moyens de transport.

## 8. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Desservir l'ensemble par le Nord et l'accès existant depuis le chemin rural dit de la Vigne.

Limiter les zones accessibles aux voitures à ce seul côté Nord. Assurer le retournement des véhicules sur la parcelle.

Accès piéton à l'ensemble de la parcelle, et cheminements à créer pour les jardins et espaces communs au Sud.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau Potable :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'eau potable, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Usées :

Le bâtiment sera raccordé au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau.

- Eaux Pluviales :

Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et leur débit. La fosse à purin existante devra être mise à profit afin de tamponner et stocker des eaux pluviales via différents dispositifs de récupération des eaux de pluie et de drainage, afin de la réutiliser sur la parcelle et de limiter le débit de rejet.

Le raccordement éventuel au réseau d'eaux pluviales ou le rejet éventuel au milieu, sera réalisé suivant les prescriptions et obligations du gestionnaire de ce réseau, et suivant les préconisations du règlement d'urbanisme local en vigueur.

- Electricité - Téléphone - Numérique :

Tous les réseaux et branchements particuliers devront être souterrains.

## 9. RÉHABILITATION DU BÂTIMENT EXISTANT

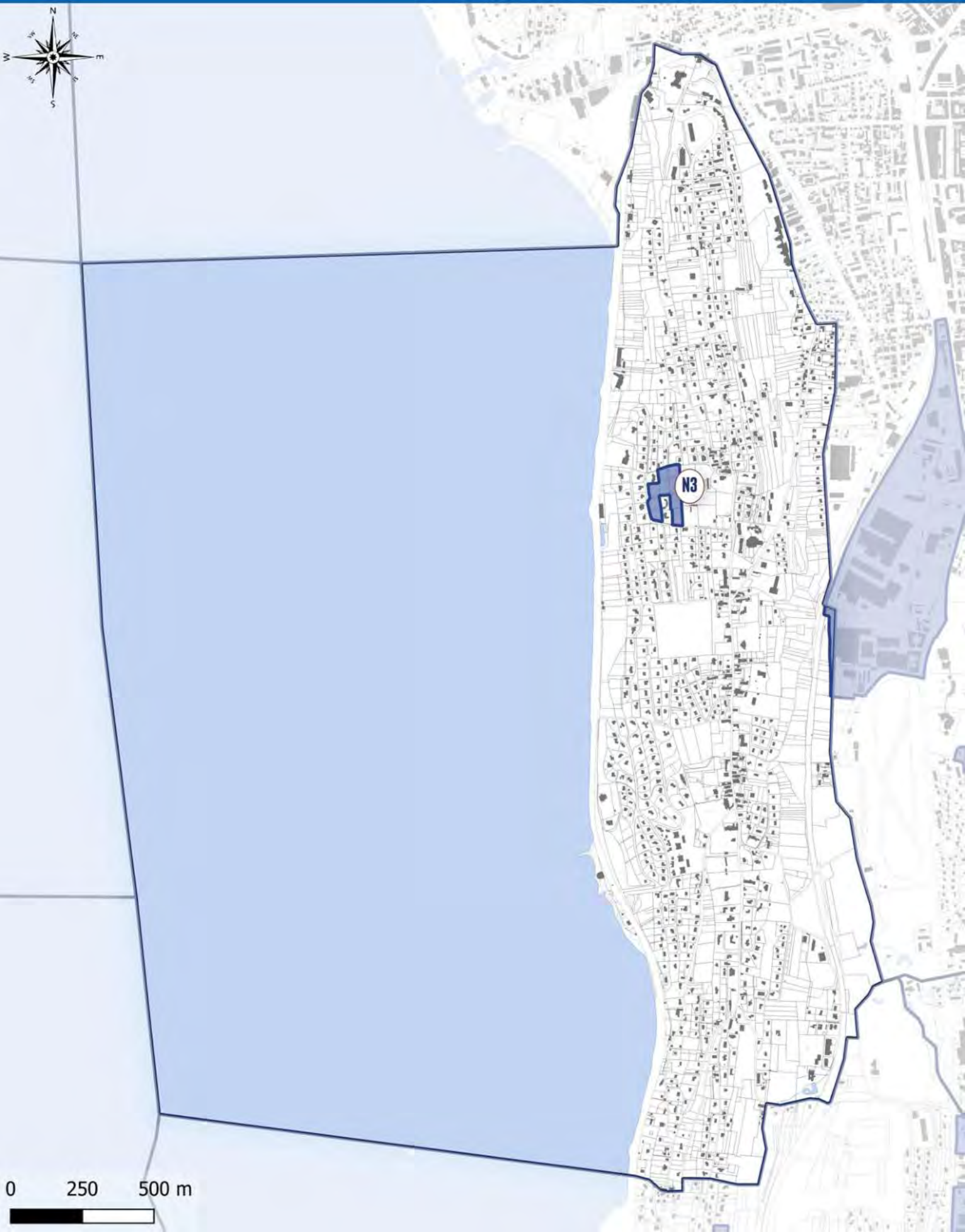
Il conviendra de réaliser les diagnostics structurels et réglementaires afin de valider, d'orienter et d'adapter les pistes et réflexions engagées, afin d'optimiser la préservation des éléments structurels existants qui peuvent l'être.

L'aspect extérieur du bâtiment principal et de ses annexes se conformera aux prescriptions du document local d'urbanisme en vigueur, dans un souci d'intégration à son contexte rural, d'interprétation du passé agricole du bâti et de favoriser l'emploi de matériaux écologiques et naturels.

# PARTIE N TRESSERVE

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# Localisation des OAP situées sur la commune de TRESSERVE





# N.1 - OAP A VOCATION HABITAT

## N.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

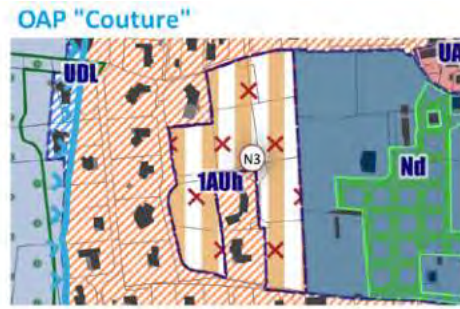
*"COUTURE"*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## TRESSERVE / Domaine de la Tour

# N3

Superficie du site d'OAP : 1.65 ha  
Superficie de la zone AU : 1.71 ha



Localisation



Situé sur la colline de Tresserve, face au lac, ce site fait partie de l'ancien périmètre du Domaine de la Tour. Il est accessible par le chemin des Fortiers à l'ouest, très contraint par les propriétés privées qui l'encadrent. Le terrain présente une pente d'est en ouest permettant une vue remarquable sur le lac du Bourget.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire de manière harmonieuse au tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Préserver les vues sur le lac

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8 à 10  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Appuyer la desserte du site sur l'existant
- Assurer une transition avec le domaine voisin en conservant des ouvertures

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Les points de vue vers le lac devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

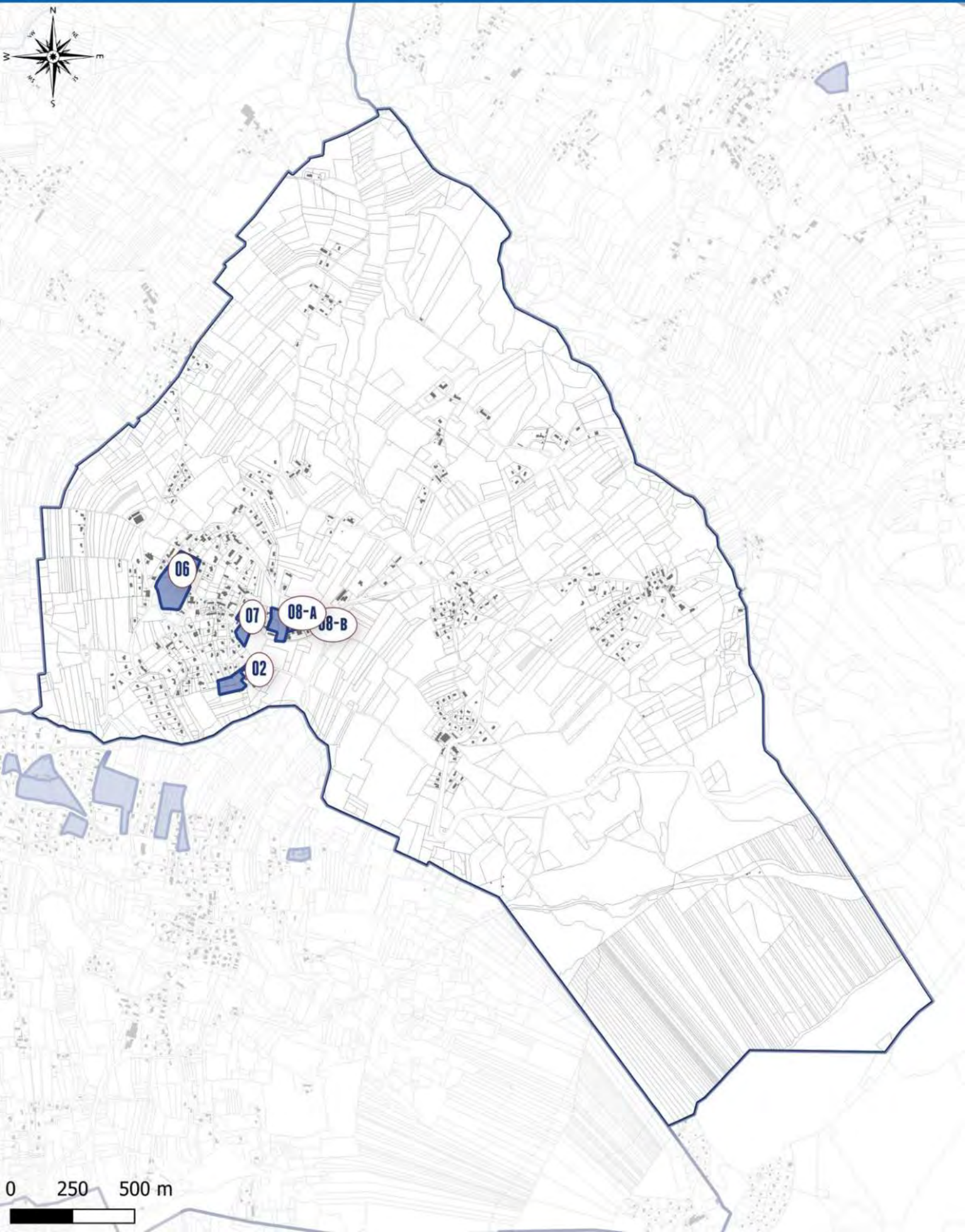
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



L'implantation des bâtiments vient reprendre la trame urbaine présente autour en fonctionnant par lots individuels.

# Localisation des OAP situées sur la commune de TREVIGNIN



# PARTIE 0

# TREVIGNIN



# 0.1 - OAP A VOCATION HABITAT

## 0.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

### *NOUVEAU QUARTIER*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet se localise à l'est du bourg de Trévignin entre la route du Revard et le chemin des Moliers. Ce terrain agricole est situé proche d'activités économiques et accueille une végétation arborée importante en lisière du site. On peut également observer des zones humides situées dans la partie nord du terrain. Le chemin des Moliers permet d'accéder au site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante et la tendance humide des abords du site
- > Conserver les points de vue sur le paysage



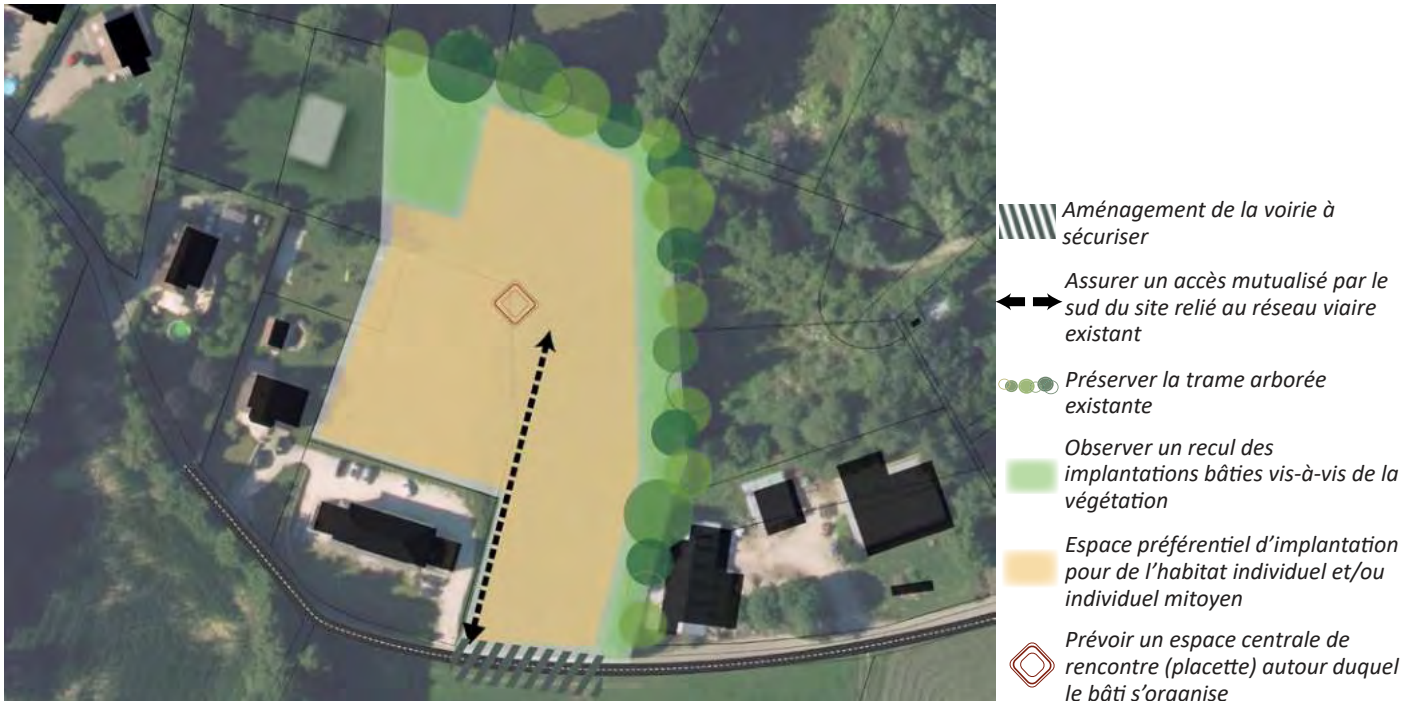
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 11 à 12

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

La partie au nord-ouest du terrain (zone à l'ouest concernée par la rupture de pente) devra être conservée comme espace ouvert jardiné (privatif ou non).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## TREVIGNIN / Les Combes

08 - B

Superficie du site d'OAP : 1.03 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.98 ha



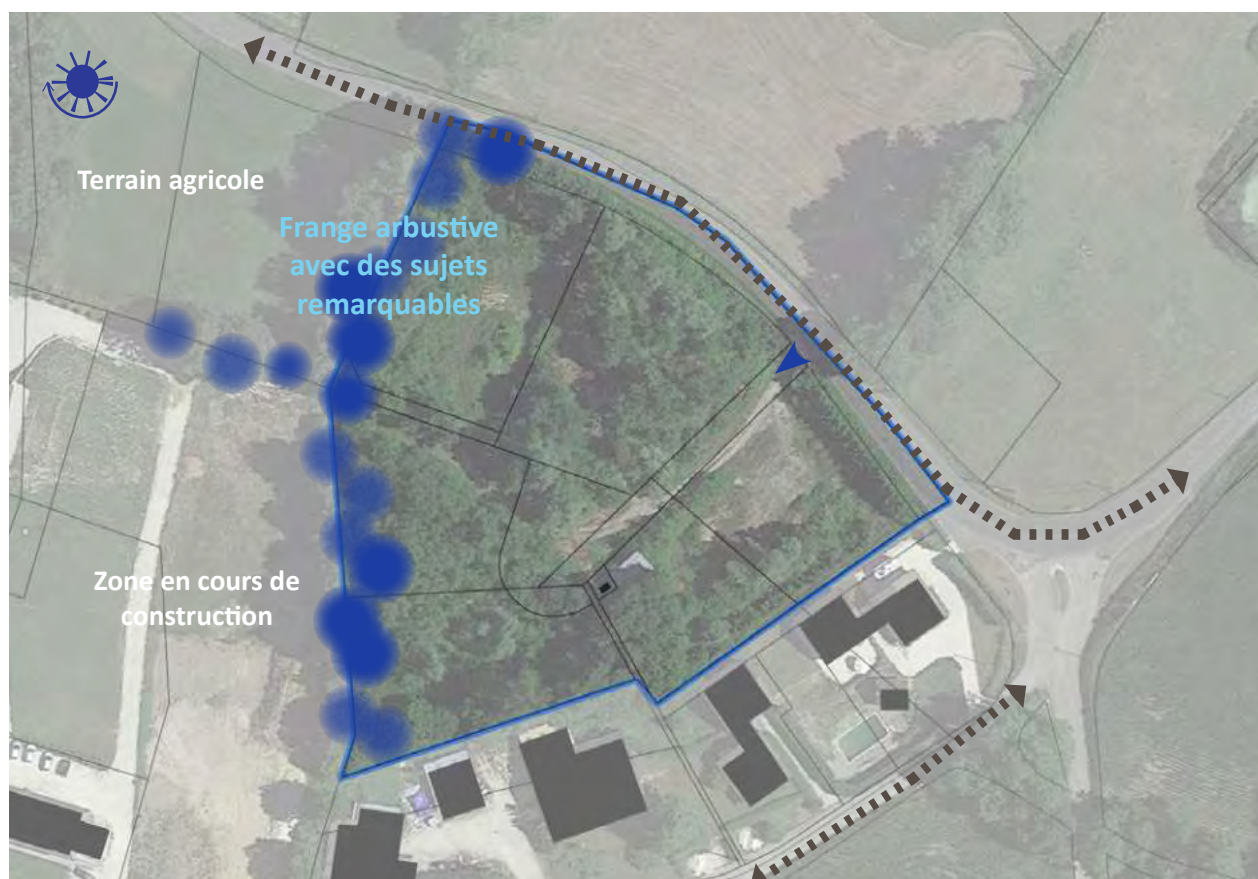
Extrait plan de zonage

## Localisation



Accolé à un autre site de projet de la commune, ce terrain est situé à l'est du centre-bourg. Il est entouré d'une trame arborée importante issue d'une trame bocagère et plusieurs parcelles du site de projet sont aujourd'hui en friche. En limite sud-est, le site est accolé à plusieurs bâtiments donnant sur le chemin des Moliers.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante en limite ouest

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 19 à 21









Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et collectif/intermédiaire

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court terme



-  Aménagement de la voirie à sécuriser
-  Préserver la trame arborée existante
-  Assurer un accès relié au réseau viaire existant
-  Assurer une continuité piétonne au nord
-  Proposer un espace de stationnement mutualisé
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat peu dense (individuel)
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire) avec locaux tertiaires, artisanaux et commerciaux en RdC
-  Espace de détente partagé

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...), de s'intégrer au contexte rural, et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## 0.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

### *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## TREVIGNIN / Les Bouchets

02

Superficie du site d'OAP : 0.71 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.66 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au sud du bourg de Trevignin, ce terrain est longé au nord par un tissu pavillonnaire tandis qu'au sud, la ripisylve du Nant de l'abbaye vient créer une barrière visuelle naturelle. Le site présente une pente est/ouest offrant des points de vue remarquables vers le lac et le paysage.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le contexte rural environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage
- > Intégrer l'opération au regard de sa visibilité à l'échelle du val du Bourget

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Nombre de logements envisagé : 10

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Aménagement de la voirie à sécuriser
-  Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau
-  Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau
-  Préserver la trame arborée existante
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement écrit afin de conserver le caractère rural de la commune.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue vers le lac et la montagne devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti). Inversement la visibilité de l'opération depuis l'espace extérieur (val du BOurget) doit être maîtrisée : matériaux, aspect, couleur de la construction devront être recherchés une simplicité de traitement (pas de couleur vive, ni d'architecture complexe)

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## TREVIGNIN / Pré de la Chenaz

# 06

Superficie du site d'OAP : 2.47 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.4 ha

### OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce secteur de projet se situe en entrée du Chef lieu de Trevignin et à la fois accolé au centre du village. Il présente une pente est-ouest et est accessible actuellement depuis le point haut et potentiellement par le point bas à terme suite aux travaux engagés par la commune. Il est traversé par un chemin creux bordé de ligneux remarquables et se situe à proximité immédiate de l'école au nord-est.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'inscrire dans le caractère rural du chef lieu et se connecter aux équipements immédiats
- > Conserver les points de vue et limiter les vis-à-vis
- > Anticiper sur le très long terme, un aménagement intégrant la partie sud du site.



HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 à 15  
 Indication de la part de logement social : 35% soit 5 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen et intermédiaires

ECHEANCE : court et long terme



- Assurer un accès mutualisé au site relié au réseau viaire existant et rechercher un bouclage (2 options)
- Réserver un espace non constructible
- Préserver la trame arborée existante
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel mitoyen et intermédiaire
- Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette
- Garantir des points de vue sur le paysage
- Assurer les liaisons douces entre l'opération et les chemins existants
- Prévoir un espace de stationnement mutualisé et planté
- Prévoir un espace de rencontre et de convivialité

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver le patrimoine végétal existant le long du chemin creux a minima.

2/ Les points de vue vers le paysage devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement du stationnement en point haut notamment et par l'implantation bâtie observant une organisation en quinconce afin de préserver ces ouvertures.

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible. Deux accès pourront être envisagés afin de rejoindre le réseau existant;

L'aménagement devra proposer des circulations s'insérant dans le relief du site et reliant le réseau de déplacement existant.

Deux espaces de parking mutualisés seront mis en place afin de permettre d'atteindre la densité souhaitée de l'opération et en point haut afin de limiter l'espace dédié à la voiture.

3/ Les points de vue vers le grand paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti) et la préservation d'espaces non bâtis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Leur intégration à la pente doit respecter au mieux le terrain naturel et ainsi limiter les déblais remblais (voir coupe type).



Coupe type

Exemple d'aménagement



Les bâtiments sont échelonnés de façon à préserver la vue et les cônes de vue, depuis les bâtiments et les espaces communs du site

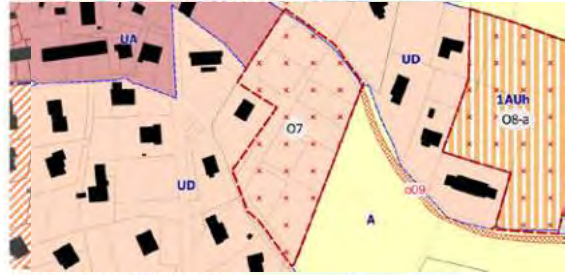
Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

TREVIGNIN / Verlioz

07

Superficie du site d'OAP : 0.68 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.66 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet se localise à proximité du centre bourg, en arrière-plan de la route de Verlioz. Le terrain est accessible par le chemin des Moliers au nord. Le site est entouré d'une végétation arborée importante notamment des conifères remarquables au nord. Cette végétation laisse deviner les reliefs environnants offrant un cadre paysager de qualité au site.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain et le contexte rural environnant
- > Intégrer la proximité de l'équipement public et mutualiser les besoins
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION




Nombre de logements envisagé : 10 à 15

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Assurer des accès mutualisés au site reliés au réseau viaire existant et rechercher un bouclage du réseau conditionné à l'aménagement de la voirie au sud ouest
-  Proposer une zone de stationnement mutualisé
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du bourg.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

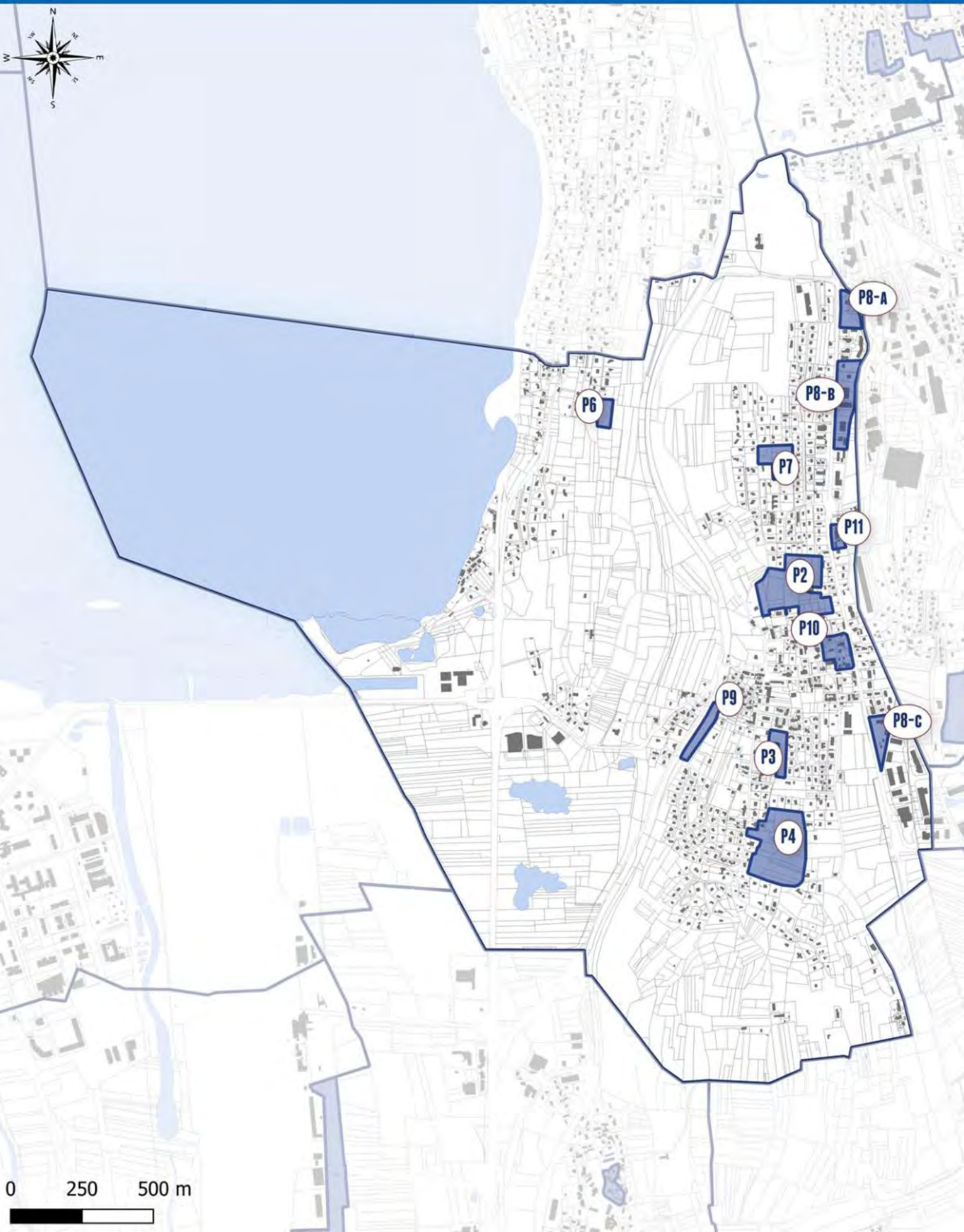
Une zone de stationnement doit être implantée et mutualisée avec les Papillons blancs.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

# Localisation des OAP situées sur la commune de VIVIERS-DU-LAC



# PARTIE P

# VIVIERS DU LAC

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*



# P.1 - OAP A VOCATION HABITAT

## P.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

### *NOUVEAU QUARTIER*

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## VIVIERS DU LAC / Boissy-Sud

# P2

Superficie du site d'OAP : 3,91 ha  
Superficie de la zone AU : 3,9 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site de Boissy s'inscrit au nord du centre-bourg et est entouré d'un tissu d'habitat individuel et pavillonnaire. À l'ouest, on trouve le cimetière de Viviers-du-lac, tandis qu'à l'est, le site est longé par la D991. Le terrain est aujourd'hui en partie cultivé sans topographie marquée. Des arbres fruitiers sont encore présents sur le site, signes de la présence d'un ancien verger.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Réfléchir un nouveau quartier relié aux différentes parties du bourg
- > Privilégier un cadre de vie de qualité (espaces publics, espaces végétalisés ...)



**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : 90 à 110

Indication de la part de logement social : 30% soit 27 à 33 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire et habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court et moyen terme



- ↔ Double accès pour l'ensemble de l'opération
- ↔ Proposer un réseau secondaire de dessertes mutualisées
- ⋯ Prévoir une liaison piétonne au sud
- ◊ Réserver un espace central dédié au traitement de l'espace public partagé type placette
- Protéger la trame arborée existante
- Ⓟ Réserver des stationnements mutualisés aux collectifs répartis sur l'opération
- Assurer une transition végétalisée avec les habitations existantes à proximité du site de projet
- Réserver un espace non bâti favorisant la création d'un espace végétalisé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Ces espaces doivent participer à la qualité des espaces publics, par le caractère semi-naturel. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Un axe principal est-ouest devra permettre deux accès au site : depuis le chemin de Boissy et depuis la route d'Aix. Cet axe devra être entrecoupé d'un espace public central type placette. Des liaisons vers le Nord et/ou le Sud via le tissu urbain existant devront être envisagées.

Une liaison piétonne vers le sud doit être intégrée à l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

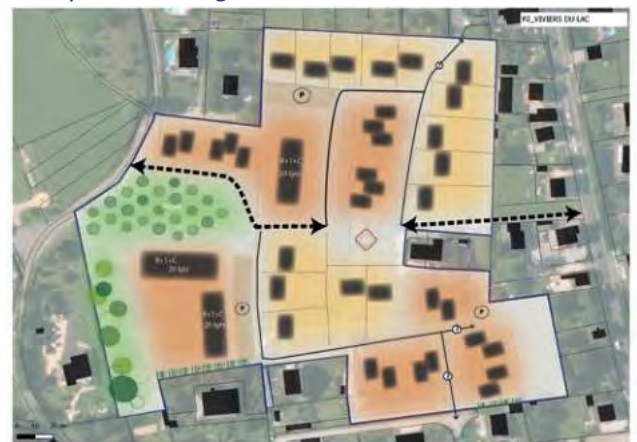
L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels ou de petites tailles sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

**Exemple d'aménagement**



L'opération propose d'implanter une diversité de typologies de logement se rencontrant grâce à des espaces de qualité : verger, espace vert, place centrale. L'alternance de bâtiments individuels et d'habitats plus denses permet de ponctuer l'espace et de créer des respirations dans le tissu urbain.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## VIVIERS DU LAC / La Maladière

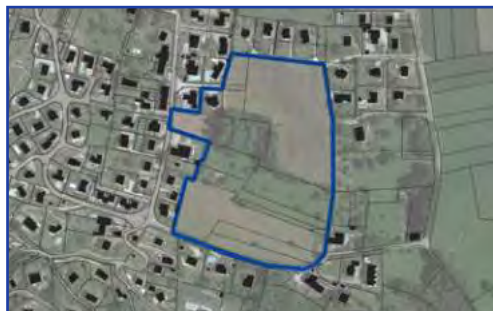
P4

Superficie du site d'OAP : 4.37 ha  
 Superficie de la zone AU : 3.69 ha



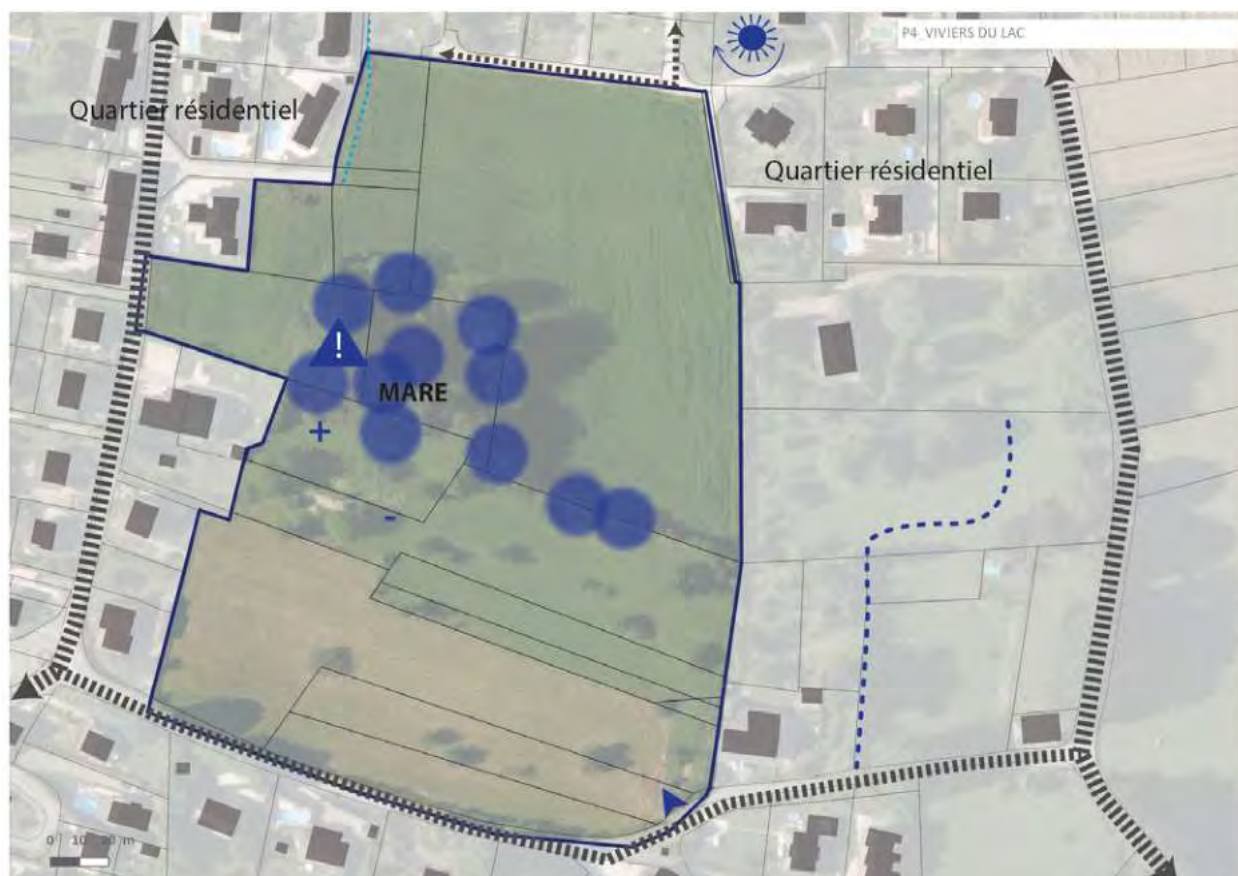
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au sud de la commune, le site de la Maladière est un grand espace ouvert possédant en son centre une mare entourée d'arbres de taille importante. Le tissu urbain environnant est résidentiel. Le site est accolé au sud au chemin de la Maladière. Des chemins privés ou semi-privés permettent d'accéder à la zone de l'OAP au nord et à l'ouest. Le site ne présente pas de topographie particulière.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Valoriser l'espace de la mare et la végétation qui l'entoure comme support d'un cadre de vie de qualité
- > Assurer des dessertes piétonnes connectées au tissu existant

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 90 à 100

Indication de la part de logement social : 25% soit 22 à 25 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et intermédiaire et individuel et mitoyen

ECHEANCE : court et moyen terme



- ↔ Assurer une desserte viaire au nord et au sud
- ↻ Rechercher l'ensemble des accès permettant le bouclage du site
- ⋯ Assurer un bouclage piéton à l'opération à proximité de la mare
- Réserver un espace central non constructible dédié à la protection de la mare et de ses abords
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat dense (collectif et/ou intermédiaire)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Dans l'espace de fonctionnalité de l'opération, les eaux pluviales devront être restituées au milieu tant en qualité qu'en quantité.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales. La mare devra être préservée et intégrée comme élément central de l'opération notamment en favorisant les déplacements piétons aux alentours.

2/ Deux accès carrossables devront être prévus. Ces deux accès pourront être reliés de manière à privilégier un bouclage à l'échelle du site. Une liaison piétonne vers le nord doit être intégrée à l'opération. Un recul suffisant vis-à-vis de la mare devra être assuré. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Une trame verte transversale est-ouest sera conservée dans l'aménagement, pouvant être support de lieux de détente.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

On favorisera des logements individuels sur les franges avec les quartiers environnants pour créer une transition avec l'existant.

Les logements plus denses seront implantés en cœur d'opération ou en limite est, pour favoriser une progression de hauteurs et de volumes vers le tissu existant.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

### Exemple d'aménagement



L'opération propose de s'appuyer sur la mare pour créer une trame verte qui traverse le site. Les bâtiments s'implantent de part et d'autre de cette trame en privilégiant la diversité des typologies : collectifs, petits mitoyens et individuels.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



# P.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

## *QUARTIER GREFFE*

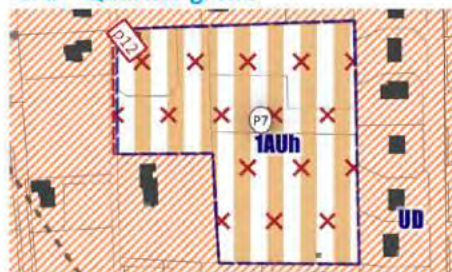
*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## VIVIERS DU LAC / Boissy

P7

Superficie du site d'OAP : 1.17 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.16 ha

## OAP "Quartier greffé"



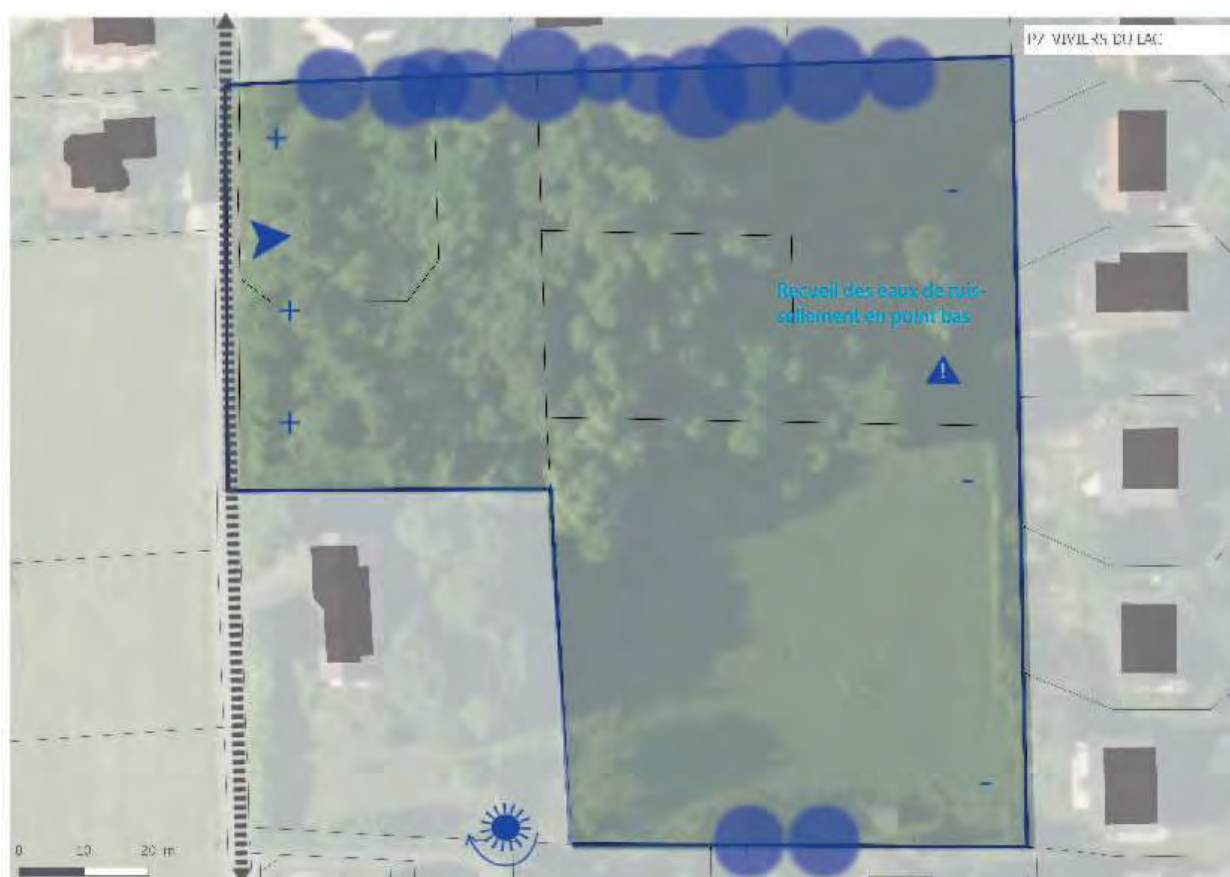
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé sur les coteaux de Boissy, ce site de projet s'implante sur la face est de la colline. Il est entouré d'un tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Le centre-bourg est à 850m au sud via le chemin de Boissy. Le terrain présente une végétation arborée importante à travers laquelle apparaît le paysage montagnard.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu urbain environnant
- > Préserver les co-visibilités sur le paysage
- > Intégrer les dynamiques de ruissellement liées au site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 22 à 28

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et/ou intermédiaire et/ou individuel

ECHEANCE : court terme



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues, bassin de rétention paysager...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Une transition végétale avec les propriétés voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un unique accès depuis le chemin de Boissy sera prévu et celui-ci devra être ré-aménagé pour permettre une mutualisation des usages : modes doux et circulation motorisée.

L'aménagement devra proposer une circulation s'insérant dans le relief du site et la voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces jardinés, préférentiellement traités en surface perméable.

La partie basse du terrain à l'est devra être conservée comme espace ouvert jardiné.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Les points de vue vers le Revard devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti), en créant notamment une coupure verte entre la partie haute et la partie basse afin de ménager les co-visibilités depuis la route d'Aix (aération visuelle entre les bâtiments). Les déblais remblais liés à l'opération sont nécessaires à l'aménagement, mais doivent respecter une bonne insertion paysagère.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VIVIERS DU LAC / Le vieux lavoir

# P9

Superficie du site d'OAP : 0.71 ha  
Superficie de la zone AU : 0.64 ha

### OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Le site de l'OAP est un terrain en longueur longeant la voie ferrée au sud de la commune de Viviers-du-Lac. La partie est du site est bordée par un chemin. L'ensemble du site présente une pente depuis ce chemin vers la voie ferrée située en contre-bas. Le terrain présente plusieurs arbres de grande taille.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Limiter les expositions aux nuisances liées à la voie ferrée
- > Préserver la végétation existante



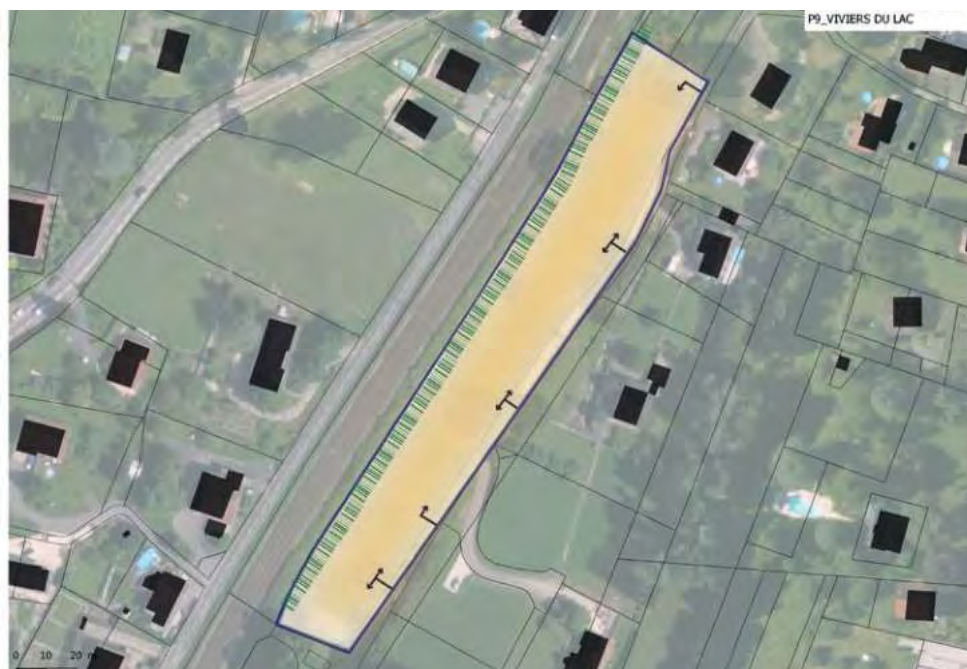
### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 8

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme



- ↔ Assurer des accès mutualisés aux habitations
- ▨ Préserver un traitement végétalisé comme transition avec la voie ferrée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
- Privilégier une implantation en retrait de la voie ferrée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les arbres existants devront être dans la mesure du possible conservés et intégrés à l'aménagement.

Une transition végétale devra être intégrée à l'opération pour créer une zone tampon entre les habitations et la voie ferrée.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



## P.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## VIVIERS DU LAC / Bourg

# P3

Superficie du site d'OAP : 0.63 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Couture"



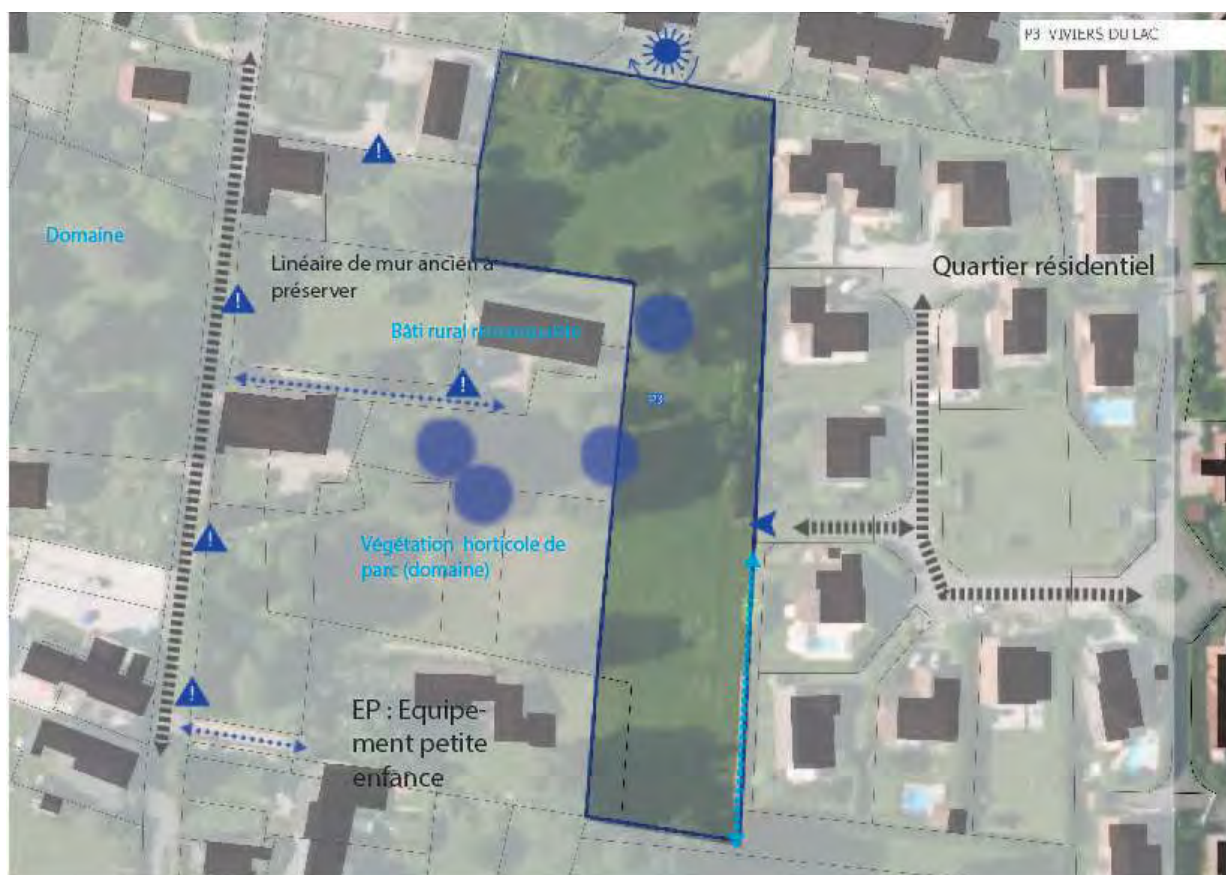
Extrait plan de zonage

#### Localisation



Cet espace situé en zone U est accolé à un domaine à l'ouest et à un tissu pavillonnaire à l'est. Le site possède plusieurs arbres de grande taille. Un mur de qualité patrimoniale empêche tout accès par la route des essarts cependant le site est accessible par la rue Henri Gaillard à l'est.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain
- > Favoriser une architecture de qualité au vu du patrimoine environnant
- > Préserver la végétation arborée existante

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 6

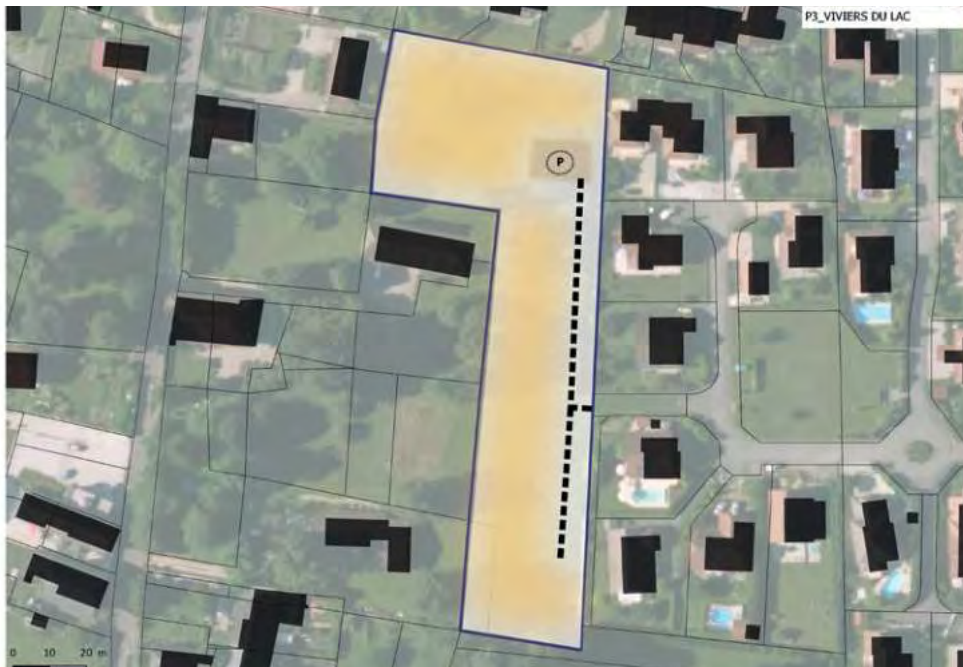
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



← Assurer un accès viaire au site et  
connecter au réseau viaire Est

⊙ P  
Réserver des stationnements  
mutualisés et/ou point d'accès  
mutualisés aux habitations

■ Espace préférentiel  
d'implantation pour de l'habitat  
individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou une part minimale de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Un axe principal nord-sud devra desservir le site, permettant un seul accès depuis la rue Henri Gaillard.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'architecture des constructions devra s'appuyer sur les volumes et les matériaux des bâtiments environnants, notamment les bâtiments patrimoniaux.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

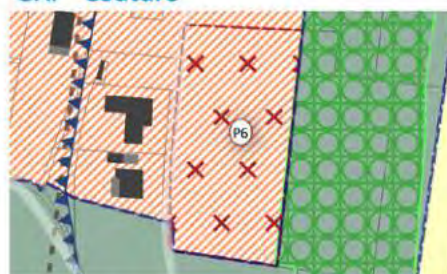
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation. Ces moyens énergétiques mis en œuvre ne devront pas impacter le caractère patrimonial des alentours du site et ne devront pas être visible depuis l'espace public.

## VIVIERS DU LAC / Les Molières

# P6

Superficie du site d'OAP : 0.48 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



Situé en bordure sud du hameau des Molières, cet espace vient terminer l'enveloppe urbaine du quartier résidentiel. L'accès au site se fait par le nord, via le chemin des Molières. La frange est du terrain est un boisement dense. Le terrain ne présente pas de relief particulier.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain
- > Favoriser un aménagement et une architecture de qualité

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 5 à 6

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

463



- ↔ Assurer des accès mutualisés aux habitations
- ▨ Traiter la lisière paysagère Est en maintenant un retrait pour la préservation du boisement
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit ...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VIVIERS DU LAC / Route d'Aix

P10

Superficie du site d'OAP : 1,04 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé en plein centre ancien du Viviers du Lac, le site propose une belle opportunité de renouvellement urbain. Le site longe la D991 sur toute sa limite Ouest et reste accessible depuis ses perpendiculaires. Les abords récemment aménagés permettent des connexions piétonnes d'un équipement vers l'opération et au quartier voisin.



## ENJEUX

- > S'inscrire dans un tissu existant et encourager le renouvellement du tissu urbanisé
- > Limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de la route
- > Diversifier l'offre en logement
- > Dynamiser le commerce de proximité
- > Valoriser le centre-bourg pas le biais des aménagements de voirie, d'espace public et des constructions



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 95 à 100

Indication de la part de logement social : 20% soit 19 logements

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat collectif et commerce

ECHEANCE : court terme

Zone UA soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

### OAP VALANT RÈGLEMENT



- Espace paysager accueillant le stationnement minute à l'est et parc à l'ouest
- Réaliser un alignement arboré
- Prévoir des accès depuis les routes au nord, à l'est et au sud
- Assurer une connexion douce entre l'espace public et l'opération
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif dense intégrant des commerces en socle des bâtiments Est.
- Sens d'implantation des constructions

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Une transition végétale avec la D991 est imposée et peut prendre la forme d'un espace public paysager. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine.

2/ La circulation se fera selon un axe central scindé en deux à partir duquel pourront partir des accès mutualisés aux habitations et aux stationnements en sous sol.

Une liaison douce a minima sera intégrée à l'aménagement et permettra de joindre les différents quartiers voisins depuis l'espace public Est.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces privatifs (mutualisé ou non). L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra respecter les sens d'implantation des constructions. Le secteur à l'est de la voie de desserte créée devra pouvoir recevoir 70 à 80 logements et du commerce en socle. Le secteur à l'ouest devra pouvoir recevoir 15 à 20 logements. La hauteur des bâtiment sera en R+3+attique ou comble aménagés.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Le projet devra prévoir l'aménagement d'un espace dédié au CSE.

Par ailleurs, l'aménagement devra répondre aux principes réglementaires définis dans les pages suivantes :

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

# 1 - QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

## IMPLANTATION

> Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

Les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuel ou projeté (hors RD).

Le long de la RD, les constructions devront respecter un recul minimum de 20 m au RDC, avec porte à faux autorisé de 8 m pour les étages.

> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions respecteront un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et 4 m par rapport aux autres limites.

## HAUTEUR

Les constructions doivent respecter une hauteur de 18 m maximum.

## TOITURES ET OUVERTURES

Sont autorisées :

> Les toitures à pente

Il pourra s'agir :

- soit d'une toiture à pan, comportant au moins deux pans et une pente comprise entre 60 et 80%, et des débords de toit de 0.80m minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

- soit d'une toiture en forme de dômes, voûtes, surfaces gauches.

Dans les toitures à pentes, seules sont autorisées les ouvertures telles que les jacobines, les outeaux, les tropéziennes ou les fenêtres de toits.

> Les toitures-terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées et doivent être principalement végétalisées (+ de 75%).

## FACADES

Les coloris choisis doivent respecter les tonalités environnantes et le caractère des lieux dans lequel la construction s'insère.

La couleur blanc pur est interdite à l'exception des huisseries et des volets.

Les façades végétales sont admises.

## CLÔTURES

Les clôtures, comprenant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur et d'aspect fini sont limitées à 2m en limite séparative et 1.80 le long des voies.

# 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET MIXITÉ SOCIALE

## MIXITÉ FONCTIONNELLE

Seules sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation : logement, hébergement ;

- Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## MIXITÉ SOCIALE

Le taux de logements sociaux (locatifs et accession sociale) minimal doit être de 20% sur l'ensemble de l'opération.

# 3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

## ESPACES LIBRES ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du règlement, est interdite.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du règlement.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal à 0,4.

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## 4 - BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Pour les logements :

- 1 place minimum par tranche entière de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

- 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou groupé.

- A partir de 5 logements, il est exigé un local à vélo, d'une surface minimum d'1 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les commerces :

- 1 place minimum par tranche entière de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

- Stationnement des cycles : au moins 1.5m<sup>2</sup> par tranche entière de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

467

## 5. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Cette desserte est assurée par les lignes de bus n°1, n°10 et n°12 / arrêt «Alliu» sur la RD991 à l'est du site.

## 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

> Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou par l'intermédiaire d'une voie privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile et de faire demi-tour.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

> Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

> Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle sera réalisée pour chaque projet. Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

> Electricité-téléphone-câble

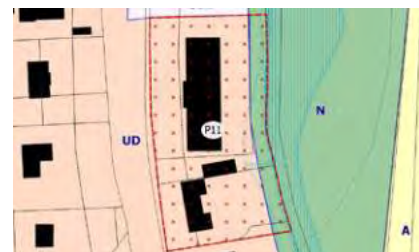
Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

## VIVIERS-DU-LAC / Hôtel Anaïs

P11

Superficie du site d'OAP : 0,37 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



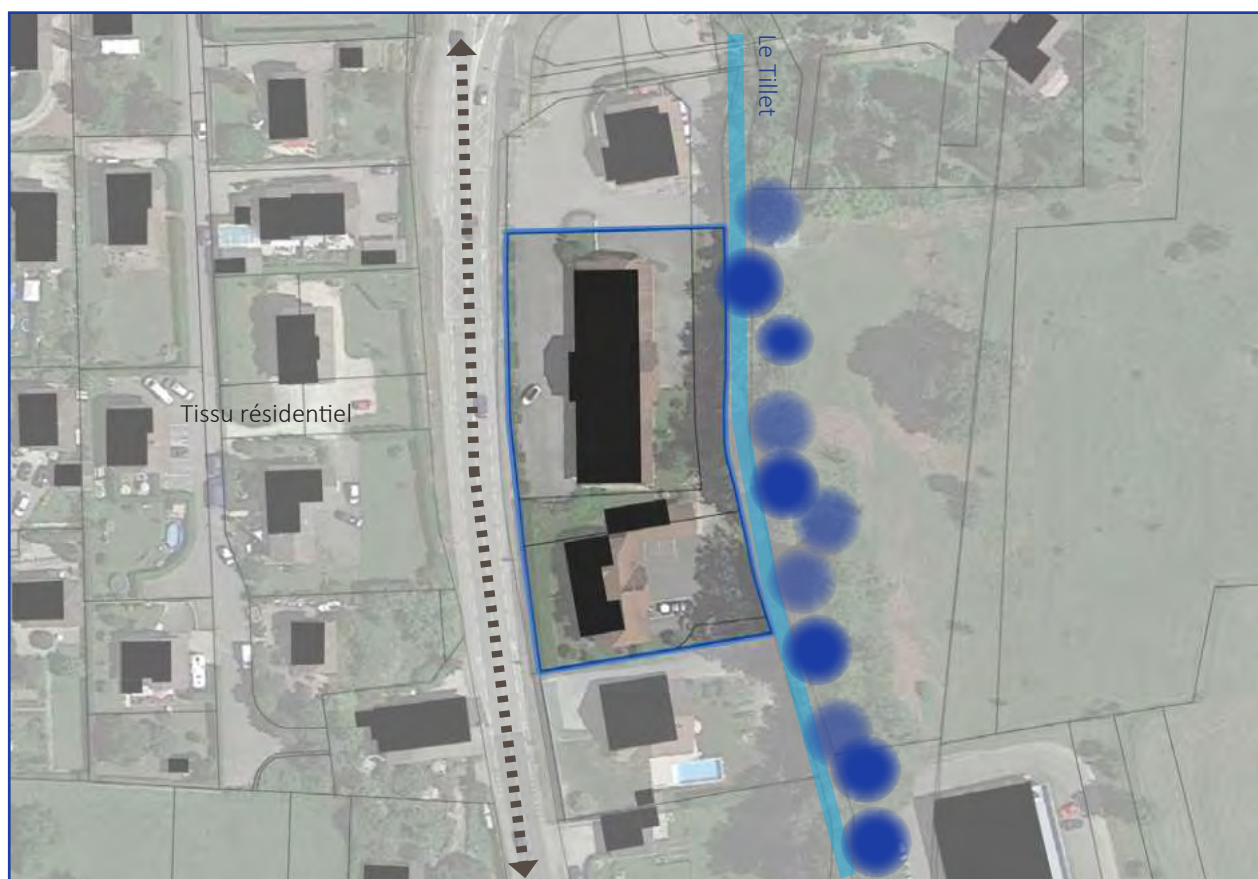
Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au nord du centre-ville, cet espace est actuellement occupé par l'hôtel Anaïs ainsi que des logements. Il est accessible par le nord depuis le rond-point sur la route d'Aix. Le site entouré d'un tissu résidentiel pavillonnaire à l'ouest et d'un espace naturel à l'est. Il est longé par un cours d'eau et des boisements à l'est.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain
- > Favoriser un aménagement et une architecture de qualité

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 4 à 5

Indication de la part de logement social : 0%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou individuel mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

469



Assurer un accès mutualisé aux  
habitations depuis l'arrière des  
parcelles

Espace préférentiel  
d'implantation pour de l'habitat  
individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les dessertes aux bâtiments devront être mutualisées.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit ...) et limiter les vis-à-vis.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## P.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

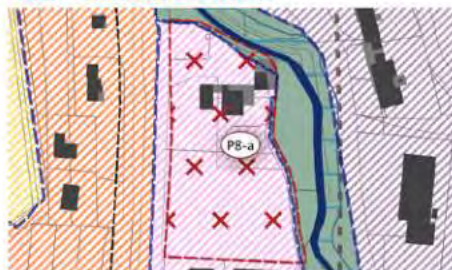
## VIVIERS DU LAC / D991

**P8-A**

Superficie du site d'OAP : 0.79 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

## OAP "Renouvellement"



## VIVIERS DU LAC / D991

**P8-B**

Superficie du site d'OAP : 1.91 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation

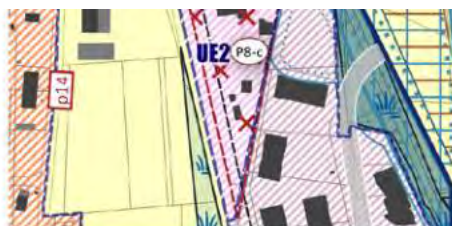


## VIVIERS DU LAC / D991

**P8-C**

Superficie du site d'OAP : 0.81 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha

Localisation



La RD 991 est un axe nord-sud reliant plusieurs communes. Il présente des caractéristiques routières orientées vers l'usage exclusif de la voiture. La localisation du site en fait une entrée de ville aujourd'hui peu valorisante pour la commune. La rivière du Tillet, bordant le site à l'est, est polluée tandis que l'ouest du site est plutôt marqué par l'étalement urbain et l'habitat pavillonnaire.

## ÉTAT DES LIEUX









## ENJEUX

- > Valoriser et sécuriser l'entrée de ville
- > S'intégrer dans le contexte environnant
- > Préserver et valoriser le Tillet





-  *Inscrire une connexion douce Nord-Sud*
-  *Préserver la trame arborée en place et la renforcer*
-  *Assurer des dessertes mutualisées*
-  *Aménager et sécuriser les accès*
-  *Réserver un espace non constructible le long du Tillet*
-  *Espace préférentiel d'implantation pour des bâtiments d'activité économique*



1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La ripisylve et les abords du Tillet devront être préservés et valorisés en travaillant la transition entre les espaces privés et les espaces naturels.

Des études devront être menées afin d'évaluer les mesures à assumer pour assurer les espaces de bon fonctionnement du Tillet.

2/ Plusieurs dessertes depuis la D991 seront prévues pour répondre aux besoins des activités, cependant il sera recherché une mutualisation de ses accès pour limiter leur impact dans l'espace.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le linéaire des différents sites de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant.

Une étude de requalification devra être menée concernant la RD991 afin de s'assurer de la sécurité des aménagements des nouveaux accès et des déplacements sur l'axe principal.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur l'axe de circulation, en créant un front bâti dans le même alignement.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité.

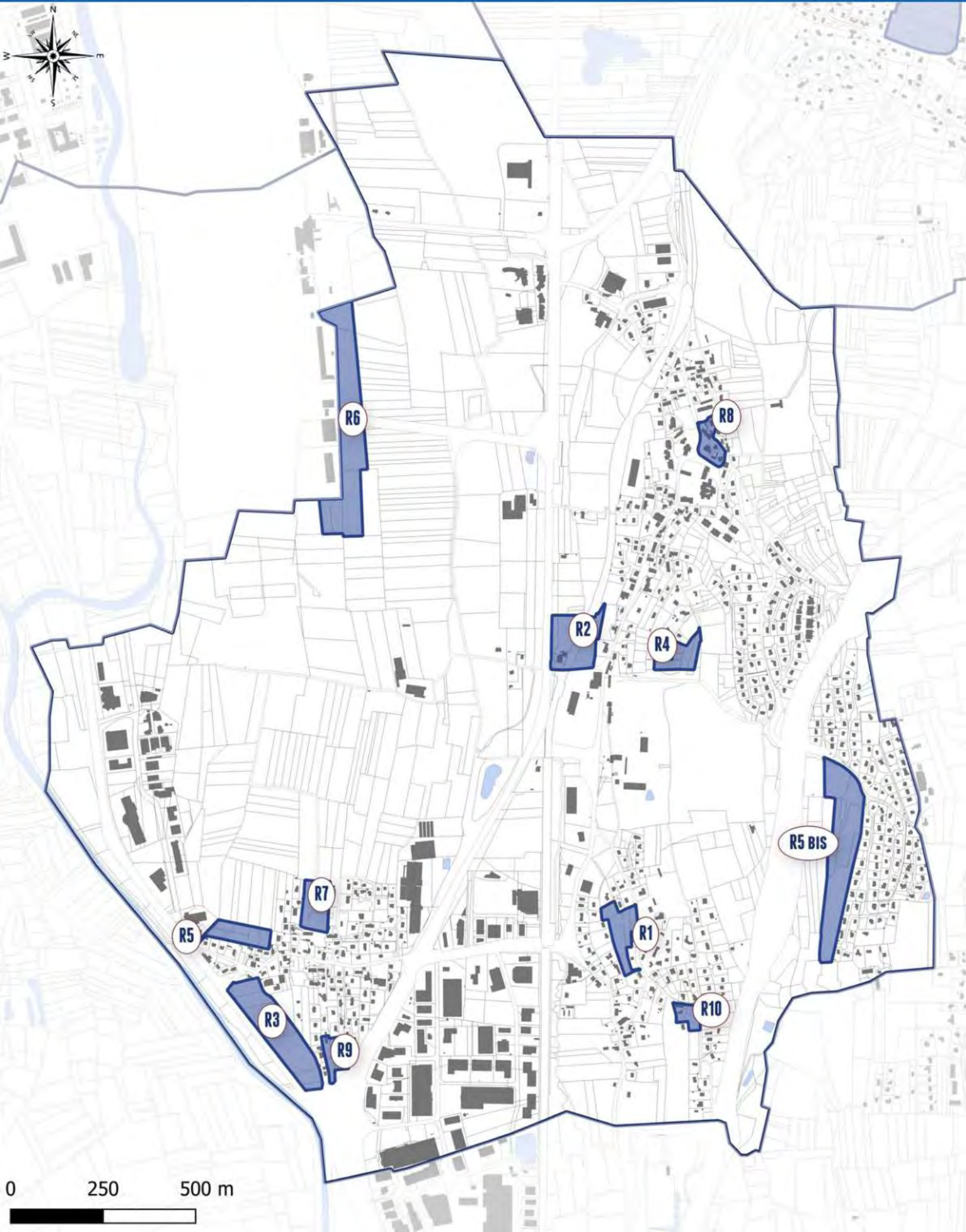
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

# Localisation des OAP situées sur la commune de VOGLANS



# PARTIE R

# VOGLANS



# **R.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

## **R.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT**

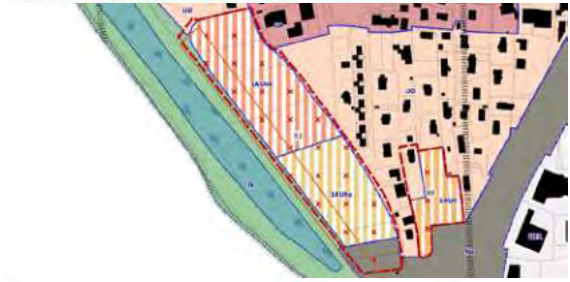
### ***NOUVEAU QUARTIER***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## VOGLANS / Patte d'Oie

R3

Superficie du site d'OAP : 2.74 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.28 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Au sud de la commune de Voglans, à l'embranchement entre la D1201 et la D1504, cet ensemble de parcelles agricoles de plusieurs hectares se situe au sud du centre bourg du hameau de Villarcher. Ce hameau présente un caractère rural important grâce aux bâtiments anciens présents dans le centre et à la végétation foisonnante des jardins. Le terrain possède un relief inexistant et les habitations voisines sont des pavillons résidentiels.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de la route
- > Anticiper les risques naturels au sein du projet

HYPOTHESE de PROGRAMMATION






Nombre de logements envisagé : 35  
 Indication de la part de logement social : 20% soit 7 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel

ECHEANCE : court et moyen terme

Zone AU conditionnée à  
 aménagement  
 d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
 l'urbanisation au fur et à  
 mesure de la réalisation des  
 équipements



-  Merlon continu pour contenir le flux d'eau (dans le sens d'écoulement de la Leysse) et opérer un retrait par rapport à la voie
-  S'appuyer sur la desserte existante et intégrer une desserte secondaire à l'opération nord/sud et rechercher un accès viaire mutualisé aux habitations
-  Réserver un espace de stationnement mutualisé le long de la voie de desserte
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel avec stationnement le long de la voie
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. L'opération intégrera la réalisation d'un merlon de protection à l'ouest du site pour la gestion des risques.

Une transition végétale avec les infrastructures voisines est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin d'assurer une meilleure intégration de la frange urbaine. Cette transition devra être accompagnée d'un modelé de terrain permettant de limiter les nuisances liées à la route.

2/ La circulation se fera selon un axe central duquel pourront partir des dessertes mutualisées aux habitations.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

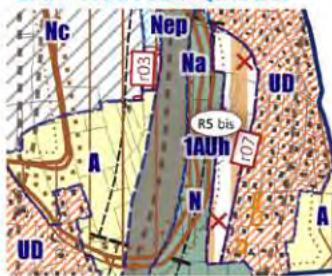
4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie. L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur un minimum de 70% de l'opération.

# R5 BIS

Superficie du site d'OAP : 3.65 ha  
 Superficie de la zone AU : 3.57 ha

OAP "Nouveau Quartier"



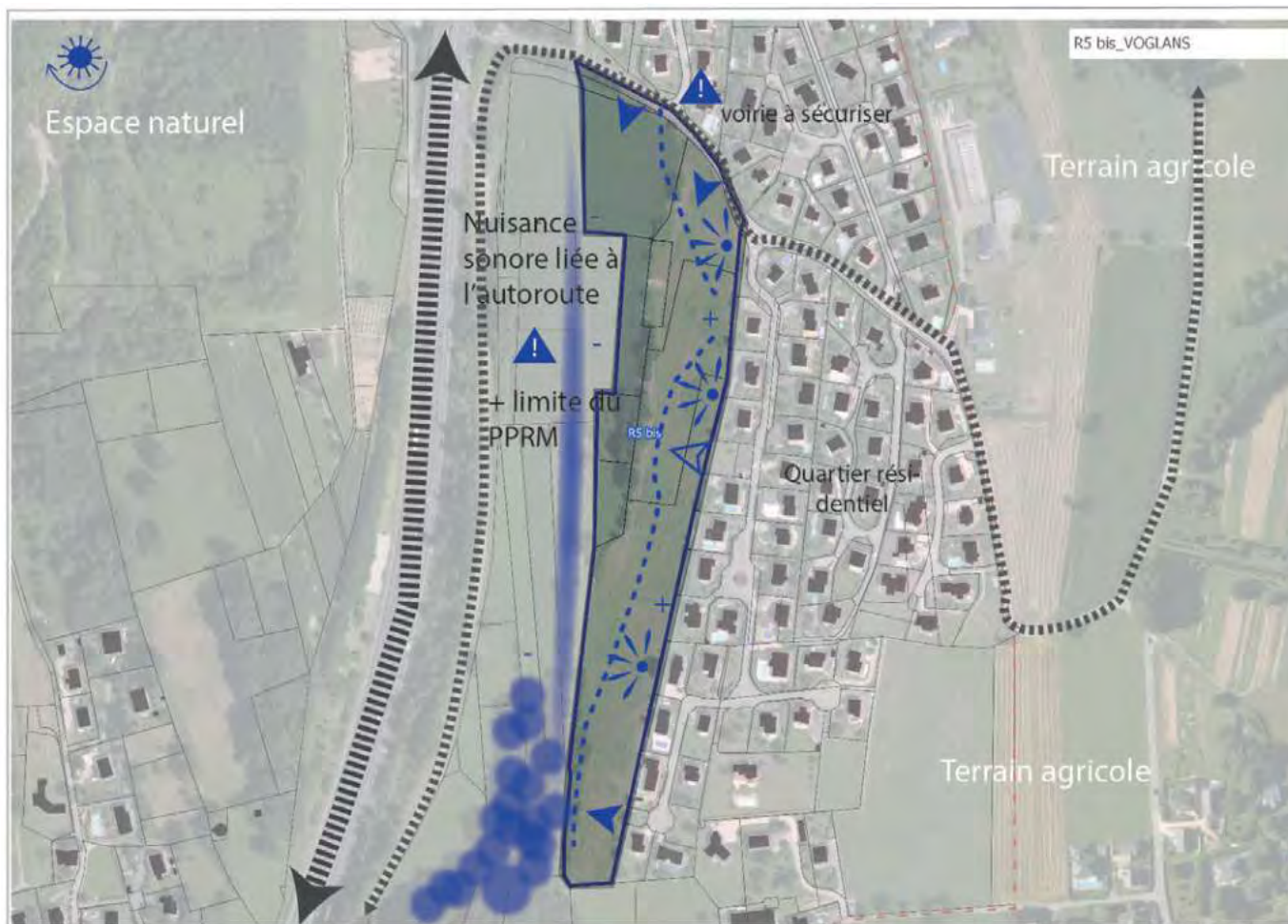
Extrait plan de zonage

Localisation



Il s'agit d'un secteur situé en amont de l'autoroute A41, présentant une pente orientée Sud-Ouest, qui s'accroît sur la partie sud de la zone. La majeure partie de cette zone appartient à l'OPAC de la Savoie.

## ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX



- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant et limiter les vis-à-vis
- > Prendre en compte les nuisances de l'autoroute
- > S'inscrire dans la pente
- > Conserver les points de vue sur le paysage



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION









Nombre de logements envisagé : 45 à 53

Indication de la part de logement social : spécifique soit 24 à 27 LLS + 10 à 13 logts en accession sociale + 11 à 13 logts en accession libre logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen et collectif  
ECHEANCE : court terme

481



-  Veiller à réaliser une transition avec l'habitat existant  
Espace non constructible
-  Réserver un espace de stationnement mutualisé planté le long de la voie de desserte
-  Desserte viaire à créer
-  Garantir une desserte piétonne
-  Assurer des vues vers le lac
-  Réserver un espace d'aménagement spécifique de gestion des eaux au sein du projet dans l'espace public et participant à la place de la « nature en ville »
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel dense ou sous forme de collectif
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel

1/ Une noue accompagnée d'un chemin et d'une bande plantée devra être créée afin d'offrir un écran végétal à l'ouest.

Les talwegs existants devront être maintenus afin de préserver les cônes de vue, et la présence végétale du site doit être préservée au maximum.

La surface imperméabilisée de l'aménagement ne pourra pas dépasser 50% de la surface de l'îlot.

2/ La nouvelle voie de desserte devra épouser les courbes topographiques.

Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnements seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près des voiries afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privés. Des zones de stationnement pourront être mutualisées.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre qu'en voirie partagée. Si les cheminement piétons sont indépendants, ils devront avoir une largeur minimum de 1,5m chacun dans chaque sens.

3/ L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente pour éviter des mouvements de terre trop importants. Elle devra limiter l'exposition au bruit liée à l'autoroute.

#### Exemple d'aménagement

L'implantation du bâti devra veiller à respecter l'intimité de chacun en travaillant les transitions vertes et en ne construisant pas sur les franges du périmètre (respect d'un recul d'au moins 13m depuis la limite du est du site).

La hauteur des bâtiments sera limitée à 6m au faîtage pour de l'habitat intermédiaire et à 9m au faîtage pour de l'habitat groupé et ainsi ne pas être exposées aux nuisances de l'autoroute.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

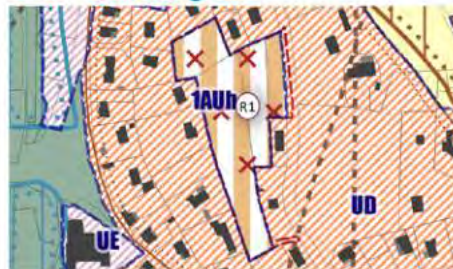


## **R.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT**

### ***QUARTIER GREFFE***

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

Superficie du site d'OAP : 1 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.95 ha



Extrait plan de zonage

Localisations



En plein cœur du hameau de Bouvard, ces parcelles agricoles s'inscrivent dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire. Le terrain présente plusieurs arbres vestiges d'un verger, notamment au nord du site. La légère pente qui incline le terrain d'est en ouest et du sud vers le nord permet des points de vue sur le paysage et le relief environnant. L'accès au site se fait au nord par un chemin peu large et au sud entre les propriétés privées.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage
- > Intégrer les différents accès

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION





Nombre de logements envisagé : 10

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



-  Préserver les sujets arborés en place
-  Assurer un double sens de circulation et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen
-  Garantir un recul et un traitement pour les habitations au contact de la voirie existante

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres (prunus) et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VOGLANS / Chemin de la Combe

# R4

Superficie du site d'OAP : 0.7 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.7 ha

### OAP "Quartier greffé"



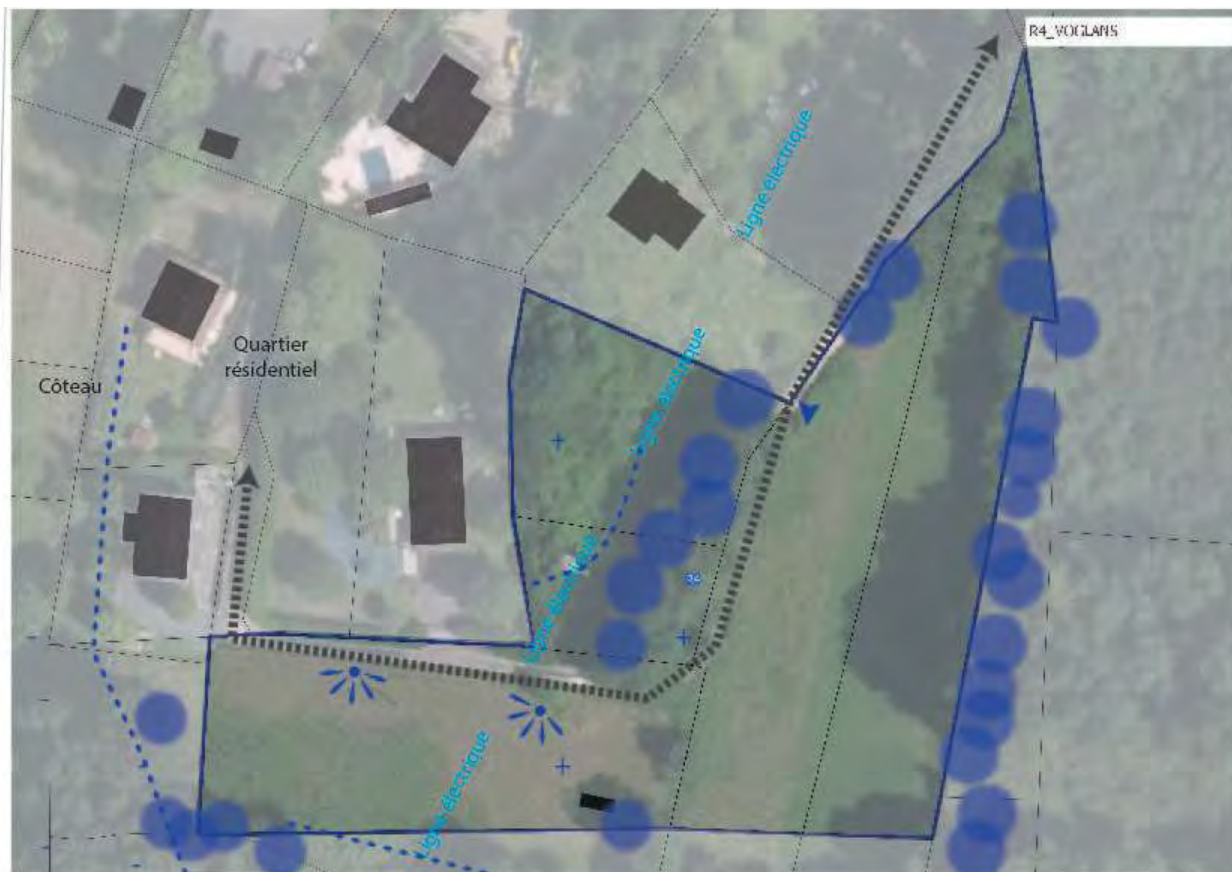
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au sud du centre-bourg, ce terrain est entouré par la végétation boisée à l'est et vient s'accrocher par le chemin de la combe au quartier résidentiel au nord et à l'ouest. Le site présente une pente inclinée est/ouest et possède un caractère très naturel lié à l'écran de forme la végétation.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > Préserver la végétation existante
- > S'intégrer et exploiter le relief du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7 à 9  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme



- ↔ Limiter l'accès à une seule voie laissant l'accès aux logements en s'appuyant sur la voirie existante ①
- Rechercher un accès mutualisé aux habitations
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et rechercher une implantation de l'architecture dans la pente
- Préserver la trame arborée en place et la renforcer

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela doit prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la pente naturelle du site.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en limite séparative et à l'alignement de la voie et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

2/ Un seul accès mutualisé sera aménagé en s'appuyant sur le chemin existant de la Combe. La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

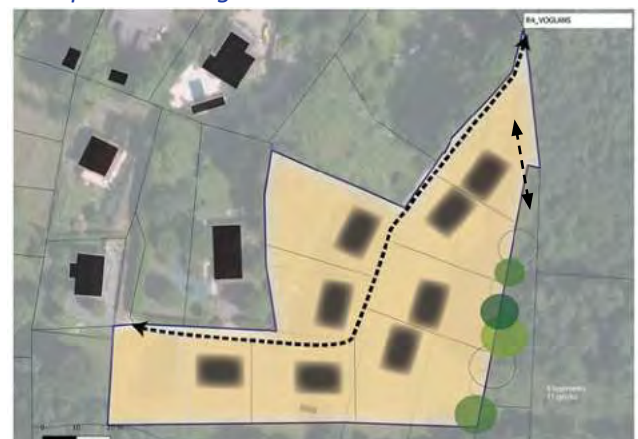
Un accès pour le côté pourra être délimiter afin d'anticiper les développements futurs.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Exemple d'aménagement



La répartition des logements individuels et mitoyens se fait de part et d'autre de l'axe de circulation de manière à mutualiser au mieux les accès. Les bâtiments sont implantés proches de cet axe pour limiter le vis-à-vis avec les bâtiments existants et préserver le boisement à l'Est.

## VOGLANS / Rue de la Plaine

**R5**

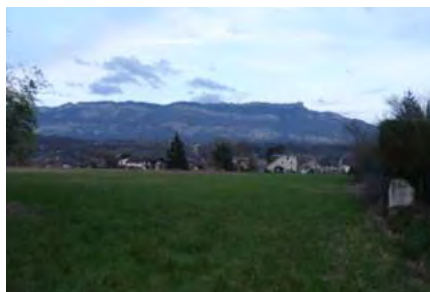
Superficie du site d'OAP : 0.84 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.78 ha

## OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au nord du hameau de Villarcher, ce secteur de projet se trouve en arrière plan d'une bande de logements individuels alignés le long de la rue de la Plaine. Les champs s'étendent au nord du site entrecoupés de haies boisées.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Traiter l'intégration du projet au regard des parcelles cultivées



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

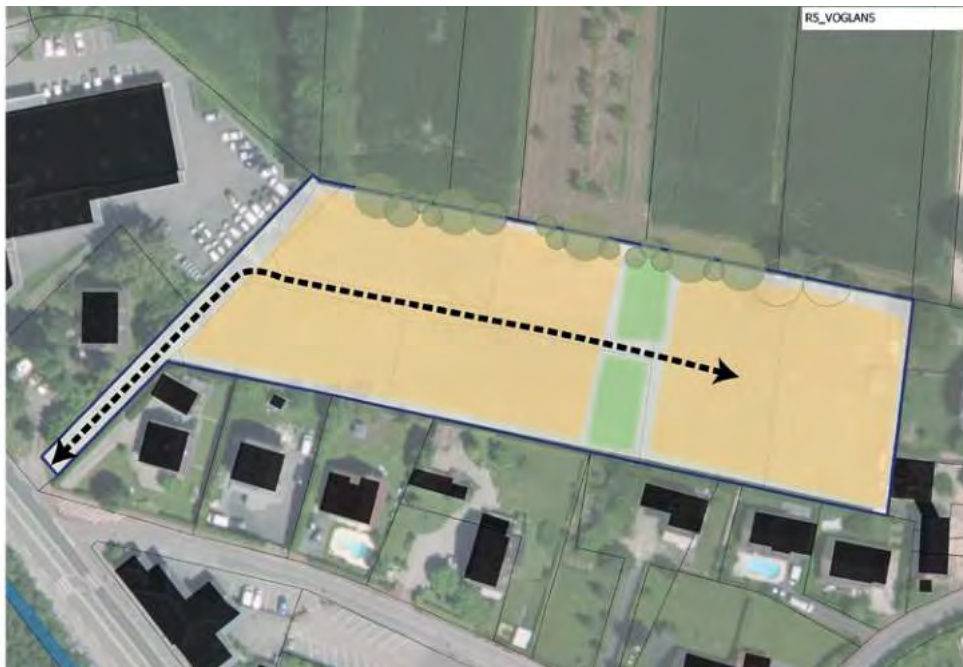
Nombre de logements envisagé : 12  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements

489



Reserver un espace non  
constructible afin de rechercher  
une continuité dédiée à une  
césure verte ou espace de  
transition public au sein de  
l'opération

Reserver une desserte centrale  
unique avec un espace de  
retournement

Preserver les sujets de hautes  
tiges en place et arborer l'espace  
(lisière arborée)

Espace préférentiel d'implantation  
pour de l'habitat individuel /  
individuel mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres en alignement et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les masses végétales.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Un accès carrossable unique se fera depuis la rue de la Plaine pour l'ensemble du site.

Des zones de stationnement pourront être implanté et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

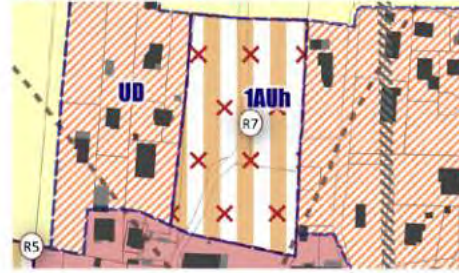
L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

# VOGLANS / Villarcher nord

## R7

Superficie du site d'OAP : 0.94 ha  
Superficie de la zone AU : 0.94 ha

OAP "Quartier greffé"



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au nord du hameau de Villarcher, ce secteur de projet se trouve en arrière plan d'une bande de logements individuels. Les champs s'étendent au nord du site entrecoupés de haies boisées.

Exposées au PEB, le site se voit contraint également par des formes d'habitat peu dense.

### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation existante
- > Traiter l'intégration du projet au regard de la lisière agricole nord
- > Permettre une meilleure intégration par le développement de connexion douce

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 35

Indication de la part de logement social : 20% soit 7 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : Habitat individuel

ECHEANCE : court et moyen terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements



- Préserver les sujets de hautes tiges en place et arborer l'espace (lisière arborée)
- Réserver une desserte centrale unique avec un espace de retournement
- Permettre un autre accès à la zone selon l'opportunité d'aménagement qui se présente
- Incrire une connexion douce Nord-Sud a minima
- Arbre existant à préserver et à conforter
- Proposer un espace de stationnement mutualisé
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat non dense (individuel)

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra conserver au maximum le patrimoine végétal existant et arborer davantage la lisière nord de l'opération.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération. La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement.

2/ Un accès carrossable unique se fera depuis le sud de la zone pour l'ensemble du site.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être préférentiellement mutualisées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## VOGLANS / Les Bouvards 2

**R10**

Superficie du site d'OAP : 0,38 ha  
 Superficie de la zone AU : 0 ha



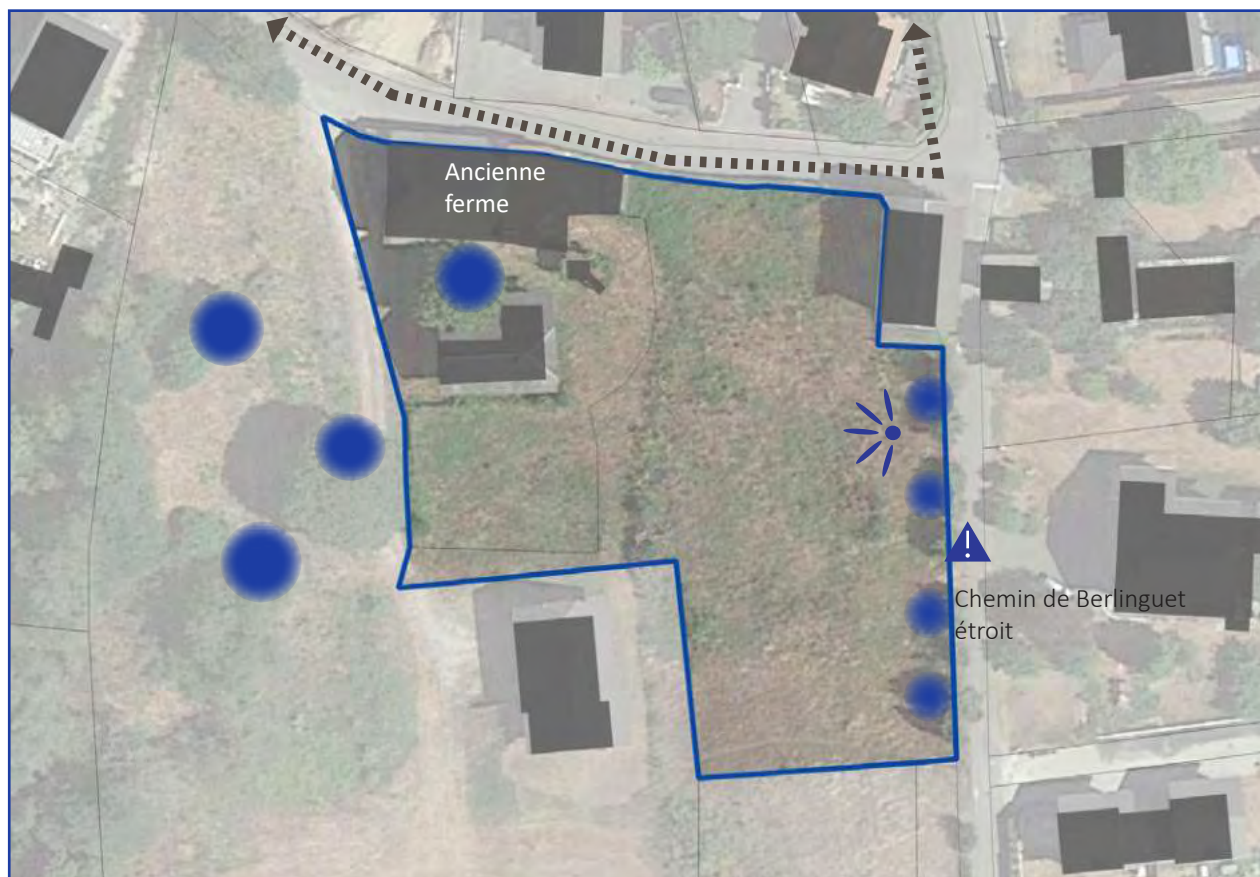
Extrait plan de zonage

## Localisation



Située au sud du hameau du Bouvard, ces parcelles accueillent plusieurs bâtiments dont une ancienne ferme. Elles s'inscrivent dans un tissu urbain résidentiel pavillonnaire. Le terrain est constitué de quelques arbres vestiges d'un verger et est désormais colonisé par une végétation moins qualitative. L'accès au site est difficile par le chemin de Berlinguet qui est très étroit.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > Prévoir une mixité des typologies de constructions
- > Conserver un point de vue sur le paysage
- > Prévoir un accès unique par la rue Bouvard Dessus
- > Conserver, si possible, l'ancienne ferme

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 15 à 17 logements (construction neuve + réhabilitation)

Indication de la part de logement social : 20%

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen, collectif

Zone U soumise à aménagement d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : long terme



← → Accès depuis la rue Bouvard  
Dessus au nord. Sortie de voirie au sud.

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif

■ Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

■ Ancienne ferme à réhabiliter ou démolir

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

Il est recommandé d'utiliser la palette végétale proposée en annexe du règlement écrit.

2/ Un unique accès carrossable se fera depuis le nord de la zone pour l'ensemble du site. Une sortie de voirie depuis le sud du site d'OAP pourra être aménagée.

Le stationnement pour le(s) collectif(s) se fera en souterrain. Du stationnement en surface pourra être réalisé pour la réhabilitation de la ferme.

3/ Le programme de logements neufs devra être réalisé de la façon suivante :

- 8 à 12 logements collectifs seront réalisés sur la partie Est du site
- 2 logements individuels et/ou mitoyens seront réalisés sur la partie Ouest du site

Des logements seront également réalisés dans l'ancienne ferme, si celle-ci est réhabilitée.

4/ Les points de vue sur le paysage devront être conservés par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti).

5/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



# R.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

## VOGLANS / Place de l'Eglise

# R8

Superficie du site d'OAP : 0.65 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

OAP "Couture"



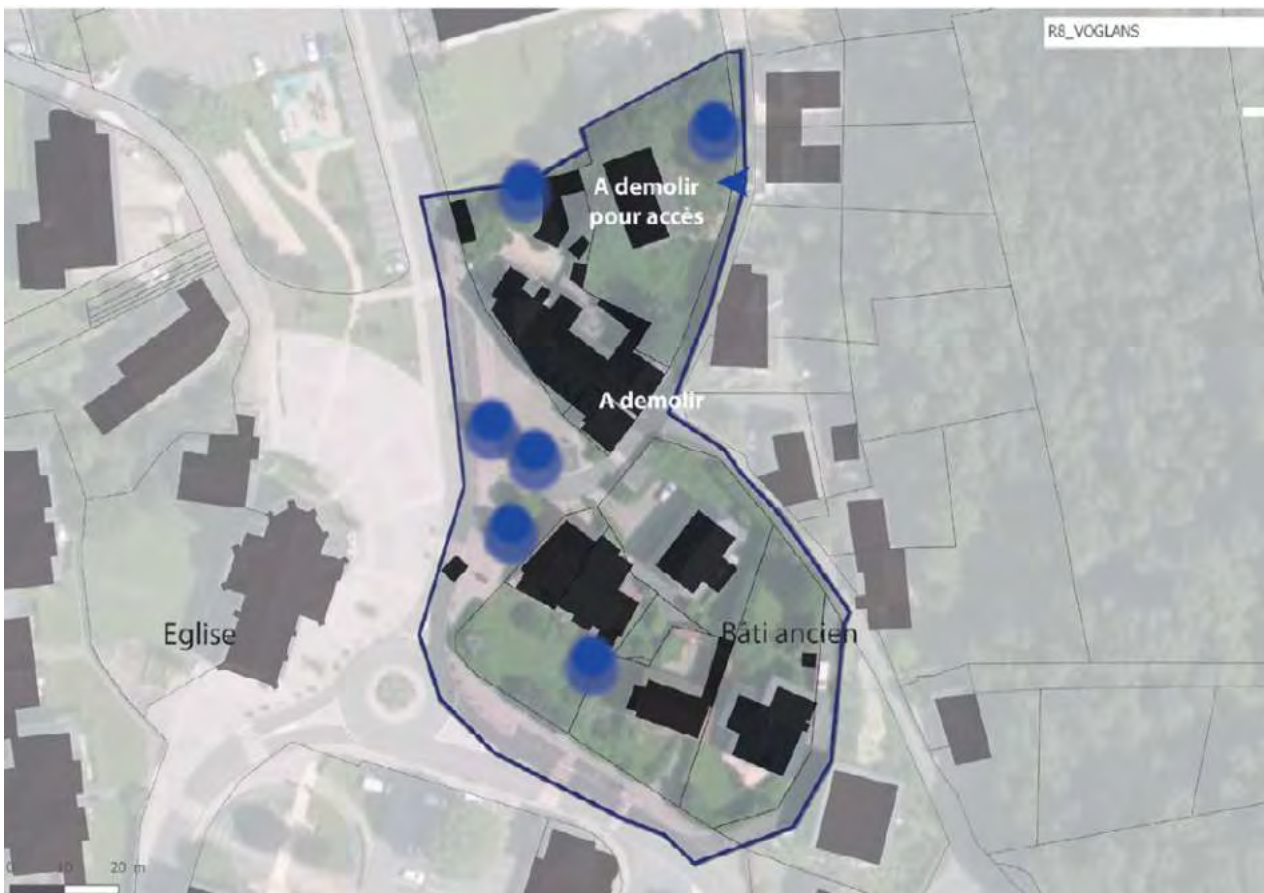
Extrait plan de zonage

Localisation



En cœur de centre-bourg de Voglans, ces deux îlots bâtis font face à l'église. Ils sont composés de bâtiments de diverses époques et accueillent également des commerces en rez-de-chaussée.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain du centre-bourg
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Favoriser le renouvellement urbain

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 40 à 60 + commerces

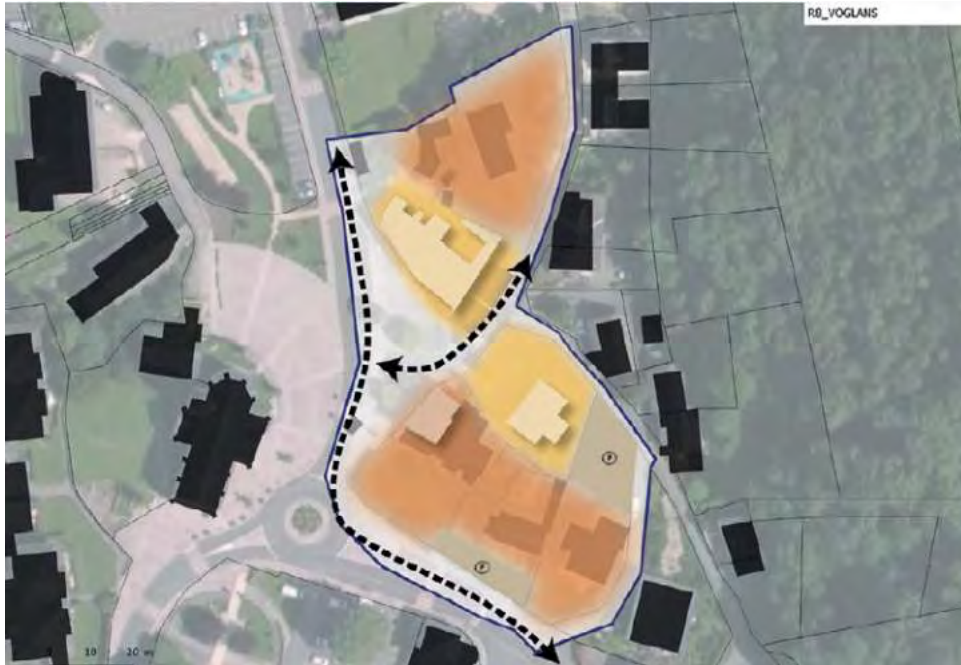
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et habitat collectif et commerce

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble



- Espace restant à majorité de l'habitat individuel
- Espace préférentiel de renouvellement urbain sous forme d'habitat collectif et/ou mixte (commerce + habitat)
- Bâtiments existants
- Axes de circulation à conserver

1/ Toute forme de gestion des eaux de ruissellement et d'infiltration est encouragée. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Les accès se feront depuis les axes de circulation existants : la rue centrale, le chemin de Sonnaz et le chemin du sous-bois.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

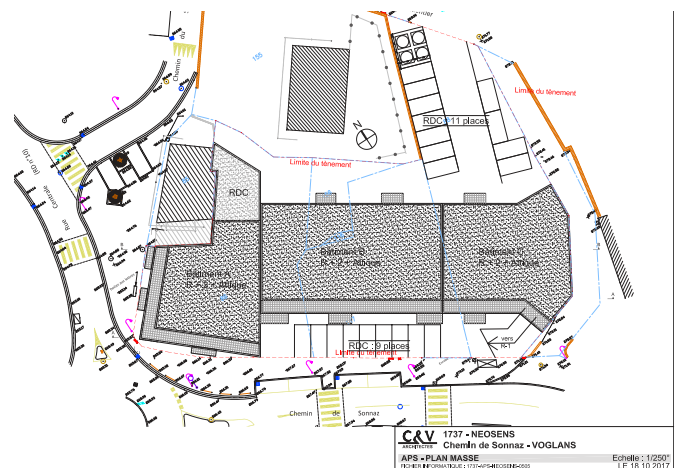
Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

### Exemple d'aménagement



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

## VOGLANS / Sud de Champ Verger

**R9**

Superficie du site d'OAP : 0.54 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.42 ha

Localisation



OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

Situé au sud de la commune, au niveau de la pâte d'oie, ce site est entouré d'un tissu pavillonnaire proche du centre-bourg du hameau de Villarcher. Il est longé au sud par une voie départementale dont il est protégé par un mur antibruit. Le sud du site présente également un massif boisé faisant filtre visuel à la route.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'insérer dans le tissu existant
- > Assurer des dessertes piétonnes connectées au centre-bourg
- > Maîtriser une densification raisonnée

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 7 à 9

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel







ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements

499



-  Réserver un espace non constructible au sud et préserver la trame arborée existante
-  Limiter l'accès à une seule voie à l'opération et rechercher un accès mutualisé aux habitations
-  Conserver un accès potentiel à l'ouest et au sud dans le cas où l'opportunité se présente de boucler le réseau viaire
-  Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel
-  Inscrire une connexion douce Nord-Sud
-  Intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'opération et le valoriser comme support d'aménagement

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant, notamment utilisé comme frange (espace de recul par rapport à la voirie et préservation de la végétation) au sud du site.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Deux accès potentiels pourront être envisagés.

Un accès sécurisé devra être assuré pour rejoindre la départementale. Tout aménagement routier induit par l'urbanisation nouvelle devra faire l'objet, au préalable, d'une convention entre le Département et les différentes collectivités.

Un déplacement doux devra être réalisé pour connecter le nord et le sud du site de projet et trouver sa connexion avec le tissu existant. Il devra permettre de rejoindre l'arrêt de bus. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être pris en compte.

3/ L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## R.2 - OAP A VOCATION ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

**VOGLANS / La Gare**

**R2**

Superficie du site d'OAP : 1.84 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.8 ha

OAP "Economie"



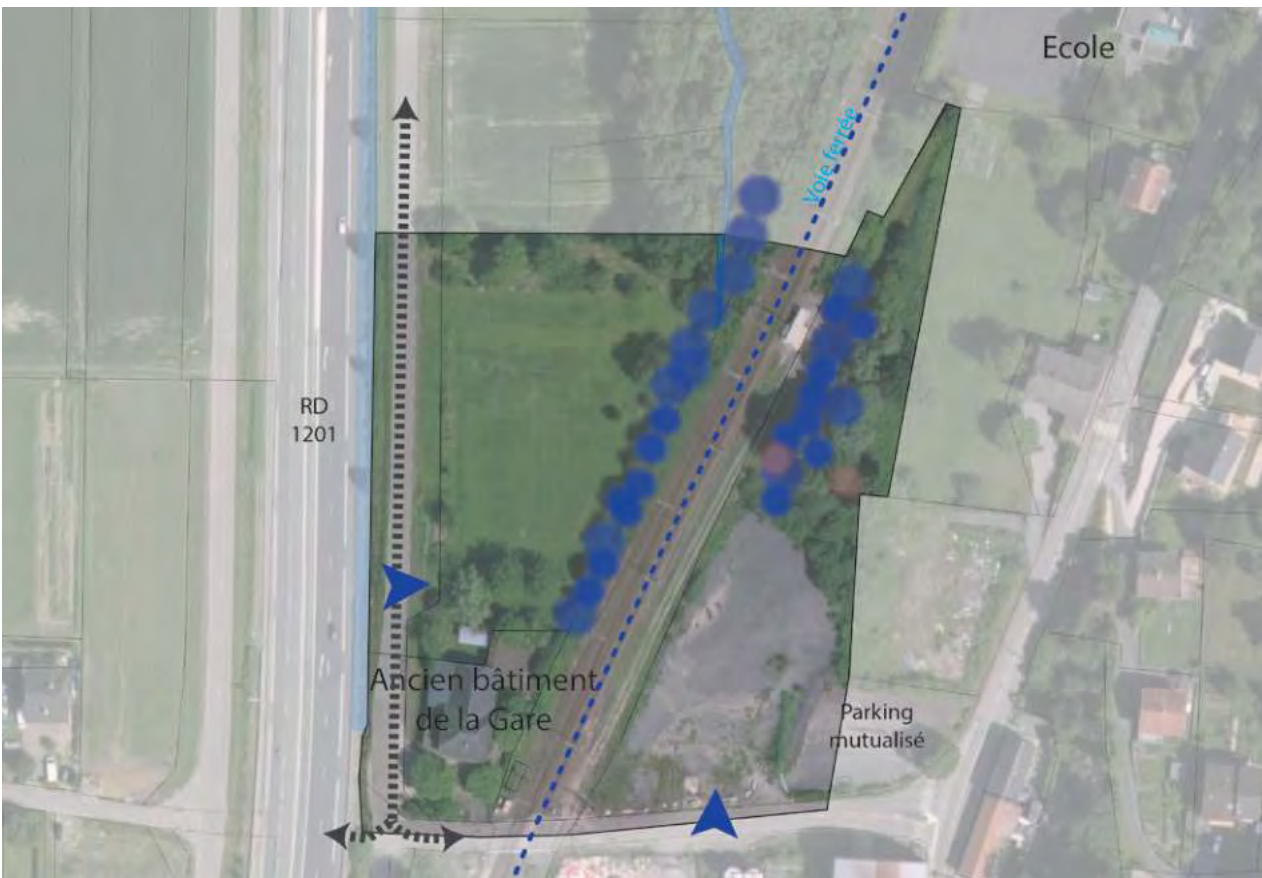
Extrait plan de zonage

Localisation



Ce site de projet est situé au coeur de la commune de Voglans, en bordure est de la route départementale 1201 et au nord de la rue centrale. Séparé par un boisé d'intérêt, au nord, reliant le site à l'école, ce secteur inclut l'ancienne halte ferroviaire de Voglans et cherche à impulser une dynamique nouvelle entre solutions de mobilité (parking, gare) et future zone d'activités.

**ÉTAT DES LIEUX**



**ENJEUX**

- > Aménager les abords de l'ancienne gare afin d'assurer une bonne intermodalité
- > Préserver la végétation existante
- > Assurer un déplacement doux et sécurisé avec l'école et s'intégrer au quartier environnant

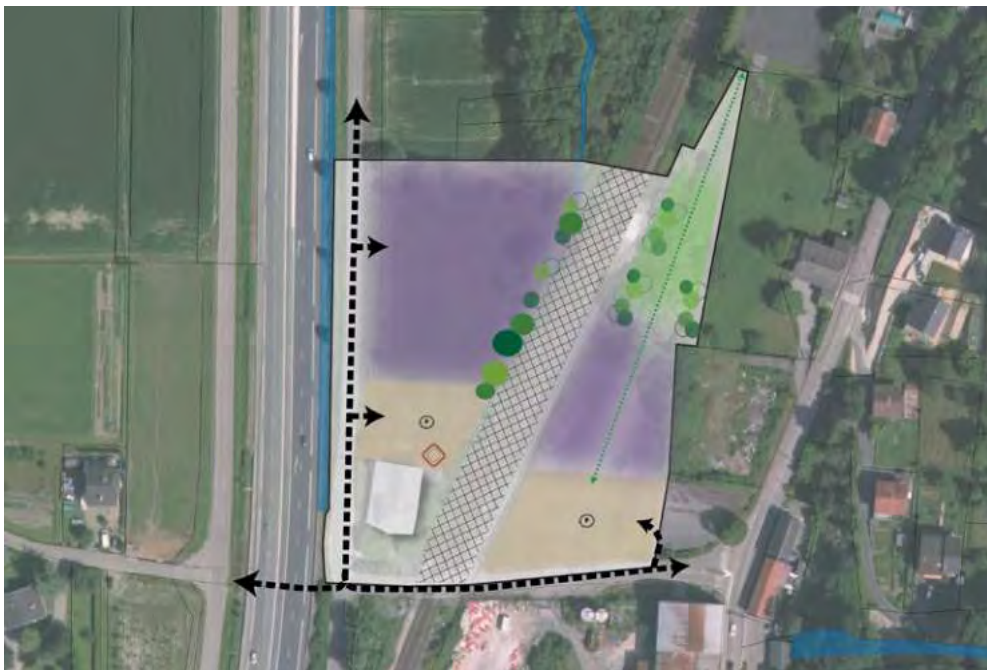
**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**









Nombre de logements envisagé : Hébergement hôtelier + commerce  
 Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
 Indication de la typologie bâtie attendue : Economie

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : **NON**

Zone ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements



-  Emprise de la voie ferrée
-  Trame arborée existante à préserver et à conforter
-  Se connecter à la voirie existante au sud et à l'ouest
-  Inscrire une connexion douce entre l'école et le site
-  Espaces de rencontre (localisation indicative) type placette à proximité de la gare
-  Réserver un espace non constructible au nord et préserver la trame arborée existante
-  Proposer un espace de stationnement connecté à l'existant (est) et un proche de la gare (ouest)
-  Espace préférentiel d'implantation pour une/des activités économiques

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel entre l'aménagement et les voies de transport.

2/ L'accès au site se fera par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégier un traitement non imperméabilisé. Le stationnement au sud-est pourra être raccordé au stationnement existant en bordure de site.

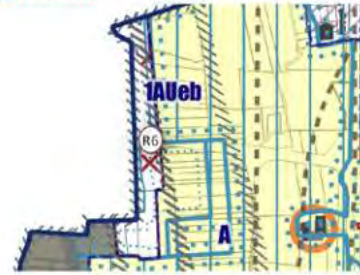
Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

Une liaison douce sera proposée afin de relier le site à l'école.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone.

L'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



Extrait plan de zonage

## VOGLANS / Route de l'aéroport

**R6**

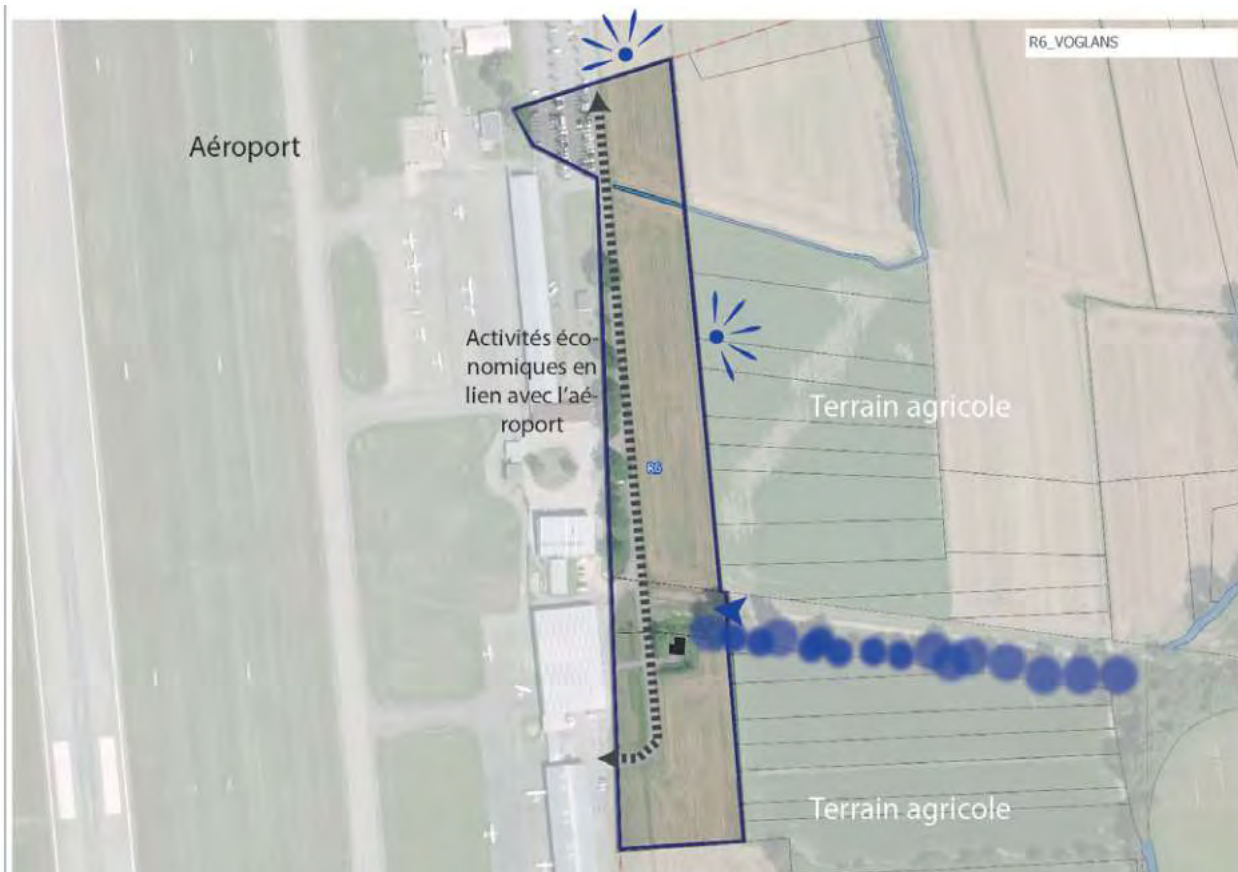
Superficie du site d'OAP : 4.33 ha  
 Superficie de la zone AU : 2.83 ha

Localisation



Ce site de projet est situé le long de l'aéroport Chambéry-Savoie-Mont Blanc en limite ouest de la commune de Voglans. Le terrain est séparé des infrastructures aéroportuaires par une route. Il s'agit d'une zone dédiée majoritairement aux activités de l'aéroport. Une haie arborée traverse les parcelles agricoles le long d'un chemin rural rejoignant la D1201. Le site ne présente aucun relief.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'intégrer dans la plateau agricole environnant
- > Limiter l'imperméabilisation de la zone
- > Rester compatible avec les activités aéroportuaires



Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble NON

Zone ouverte à  
l'urbanisation au fur et à  
mesure de la réalisation des  
équipements

ECHEANCE court terme



- ↔ Voirie
- ① Réserver un accès piéton et cycliste
- Espace préférentiel d'implantation pour des activités aéroportuaires et leurs stationnements

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Privilégier des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Le traitement végétal des franges du site doit être soigné pour limiter au mieux l'impact visuel de l'aménagement

2/ L'accès au site se fera soit par les voies existantes pouvant être aménagées pour répondre aux besoins de l'activité soit par une nouvelle voie de desserte selon l'aménagement retenu.

Des zones de stationnement mutualisées et privilégiant un traitement non imperméabilisé sont vivement encouragées.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ Les bâtiments devront s'inspirer des gabarits des bâtiments existants sur la zone. Leur hauteur devra être limitée pour ne pas avoir d'impact visuel dans le relief plat du site et son aspect agricole. Ainsi, l'architecture et le gabarit des entreprises rechercheront la simplicité des formes et l'utilisation des matériaux permettant l'économie d'énergie.

4/ Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



# ANNEXES

*L'ensemble des annexes constitue des recommandations au regard des études qui sont ont été réalisées sur certains sites concernés par des OAP.*

*Elles permettent d'alimenter la réflexion des porteurs de projet sur les sites étudiés.*



# ANNEXE 1 - VOGLANS : OAP R5BIS LES GRANDES COTES

*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

Cittànova















OAP - Orientations d'Aménagement  
et de Programmation



## DOCUMENT DE SYNTHÈSE POUR LA RÉALISATION D'UNE OAP



### LES INTANGIBLES VALIDES

-  • Espace non constructible réservé aux écoulements des eaux, thalwegs et vues sur le grand paysage
-  • Principe de gestion de rétention des eaux pluviales (noues nord-sud en aval du site)
-  • Zone fortement impactée par le bruit
-  • Limite entre forte et pente modérée
-  • Limite PPRM et recul de l'A41
-  • Zone de transition sonore entre l'autoroute et le site
-  • Trame arborée existante sur le site à conserver ou à reconstituer en limite ouest du site
-  • massif boisé à préserver (hors site)
-  • Accès viaire potentiel
-  • Gestion d'un carrefour/transecteur
-  • Continuités piétonnes à assurer
-  • Création d'un espace de transition avec les habitations du lotissement
-  • Espace très favorable aux implantations bâties
-  • Espace favorable aux implantations bâties



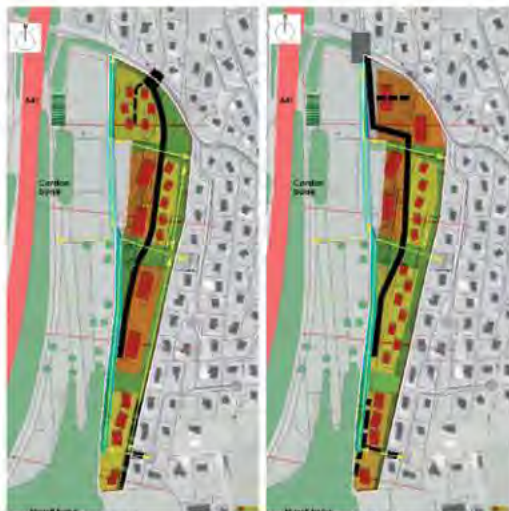
Site C16 - 1000 - 1/1000

## LES INVARIANTS

pour l'ensemble des scénarios

- Une gestion systématique des eaux pluviales par un système intégré à l'environnement (respect des thalwegs et implantation d'une noue nord-sud en aval de site)
- Des implantations bâties implantées de façon à laisser le plus possible la libre circulation des eaux de pluie vers l'aval du site (interdire de longues façades nord-sud)
- 2 accès viaires potentiels : chemin de Sonnaz et allée de l'Orée du Lac
- Des continuités piétonnes reliant les différents îlots bâtis et les dessertes existantes
- Un espace inconstructible entre les parcelles des habitations existantes et les futures habitations
- Favoriser les implantations parallèles aux courbes de niveaux (**intégration paysagère**) mais permettre les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux pour **favoriser les apports solaires passifs et les vues sur le Lac du Bourget**
  - Bioclimatique : les bâtiments collectifs implantés parallèlement aux courbes de niveaux ne pourront bénéficier d'un apport solaire passif que sur un faible linéaire de façade sud
  - Les bâtiments collectifs implantés perpendiculairement aux courbes de niveaux présenteront des façades sud plus importantes
  - Les implantations des habitations individuelles et groupées favoriseront des implantations en quinconce pour bénéficier des apports solaires passifs

le 13 juin 2017 - version 1



SCENARIO 2

SCENARIO 3

Il est rappelé que ces scénarios ne sont réalisables qu'avec la maîtrise totale du foncier du site (desserte, gestion des eaux pluviales, continuités douces) (cf carte du foncier dernière page)

Ces scénarios permettent une densité et une typologie variable par îlot qui sera adaptée en fonction des résultats de l'étude acoustique et du choix du tracé de la voirie.

Retour sur le Tableau comparatif présenté le 2 décembre 2016 et complété par la collectivité le 9 décembre 2016

	OAI	SC1	SC2	SC3	
<b>DESSERTÉ</b>					
Connecter les entrées/sorties	non	oui	oui	oui	pas d'obligation
Croisement face à l'allée des Pimplévières	non	oui	oui	oui	
Croisement face à la rue des Châtaignes	non	oui	oui	oui	
Rue en milieu du site adaptée à la topographie	non	oui	oui	oui	
Rue en limite Est du site à proximité du lotissement	non	oui	oui	oui	
Rue en limite ouest à l'aval du site	oui	oui	oui	oui	
<b>INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>					
Préserver les vues des habitations du lotissement de l'Orée du Lac	oui	oui	oui	oui	
<b>PROGRAMME BÂTI</b>					
Permettre des typologies bâties variées par îlot	oui	oui	oui	oui	
<b>GESTION DU FONCIER</b>					
factibilité de l'opération sur le seul foncier de l'OPAC	oui	oui	oui	oui	
<b>HORS SCÉNARIOS</b>					
Sortie sur l'allée de l'Orée du lac					(en option)
Rendre l'îlot 1 inconstructible à cause des nuisances acoustiques					(en option)

Avec quelques autres remarques formulées :

- une voirie "cassée" comme scénario 3 permettrait une limitation de la vitesse, éviter un " grand boulevard"
- des îlots avec une diversité de bâtiments
- l'entrée nord peut être indépendante des entrées des autres lotissements (pas d'obligation de connexion)

## LE FONCIER et LES SURFACES



SURFACE TOTALE du PERIMETRE : 35 595 m<sup>2</sup>

Le foncier est réparti comme suit :

- OPAC : 25 309 m<sup>2</sup>
- VINCENT : 7 576 m<sup>2</sup>
- BOUVIER : 1 954 m<sup>2</sup>
- GIRARDIN : 1 199 m<sup>2</sup>

LONGUEUR : 535 m

LARGEUR : 85 m

MARCOLO - MADO - 01/01/2017

le 13 juin 2017 - version 1

## RETOUR DE LA REUNION DU 7 AVRIL 2017

## Desserte du site :

- Pour l'îlot 1 (scénario 2) : garder l'accès face à la rue des chênes
- Pour l'îlot 2 (scénario 3) : pas de changement
- Pour l'îlot 3 (nouveau) : accès au milieu du site et non à l'aval. Est-ce possible compte tenu de la topographie du site ?
- Pour l'îlot 4 (scénario 3) : pas de changement, garder l'accès potentiel sur l'allée de l'orée du lac

## Densité et la typologie des logements par îlot :

- Densité : l'OPAC souhaiterait réaliser 49 logements, à cela s'ajoute un projet de 4 logements sur les parcelles de Mr GIRARDIN et Mr Bouvier soit au total 53 logements
- Indiquer dans la future OAP environ 50 logements au lieu d'environ 45 logements ou alors indiquer une fourchette de logements.

MARCOLO - MADO - 01/01/2017

le 13 juin 2017 - version 1





## s c h é m a d'aménagement

Allier Cité - Maba - Améfen

le 13 juin 2017 - version 1

7



### UNE DESSERTE ADAPTEE A LA TOPOGRAPHIE

Création de deux voies de desserte :

**Une voie accessible depuis le chemin de Sonnaz**, face à la rue des Chênes, implantée au milieu de la pente pour desservir les îlots 1, 2 et 3.

**Une voie accessible depuis l'allée de l'Orée du Lac** desservant l'îlot 4 à l'ouest à l'aval du site.

#### Les avantages :

- des voies qui se positionnent à l'écart des habitations existantes
- qui peuvent être facilement connectées entre elles
- et sur des espaces faiblement pentés

#### Les inconvénients :

- des contraintes de raccordements de

# **ANNEXE 2 - GRESY : OAP F1.1**

## **LA SARRAZ - COEUR DE VIE**

VERDI

LE SENS DU  
PAYSAGE

m a b c



# Etude pré-opérationnelle de la Sarraz

Phase 1.3 : Plan de composition

Octobre 2021

verdi-ingenierie.fr

## Sommaire

---

1. Insertion urbaine
2. Plan de composition urbaine et paysagère
3. Programmation urbaine et architecturale

VERDI

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

Cittànova

OAP - Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

# INSERTION URBAINE

VERDI

GRAND LAC

## SCHEMAS D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE

1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

AMENAGER A PARTIR DES QUALITES ET RESSOURCES DU SITE



Les berges du Serraz : un territoire oublié et absent des grands aménagements contemporains ; un paysage remarquable à redécouvrir et investir dans les projets d'aménagement



L'entrée depuis le passage souterrain du ramblai autoroutier : une image publique à travailler à l'appui des atouts du site (le Serraz, les bâtiments, le grand paysage)

TISSER DES LIENS AVEC L'EXTERIEUR PAR DES ESPACES PAYSAGERS PUBLICS



« Montée des écoliers » : une liaison Plateau administratif / Aix na lieux stratégiques et indispensables



Vue des terrains disponibles en contrebas de la main, entre Plateau et Le Somme : un vaste espace paysager au motif bucolique

Etude pré-opérationnelle de la Sarraz



AFFIRMER UN CŒUR DE VIE PAR L'ESPACE PUBLIC



La Place P. Besson - un espace public, très intégré à la voiture, qui raconte pourtant une histoire locale particulière

VALORISER UNE CONSTRUCTIBILITE EN RAPPORT AU SITE



Le terrain de sports actuel - un espace aux dimensions exceptionnelles, avec des vues de grand paysage remarquable (Sauges, Le Revard)



# PLAN DE COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



ELEMENTS DE COMPOSITION : LA DESERTE VIAIRE ET LE STATIONNEMENT: LA RUE

1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

Etude pré opérationnelle de la Sarraz



- LEGENDE :
- 1 RACCORDEMENT SUR RUE DE LA SARRAZ
  - 2 DESERTE VOIE EXISTANTE OPAC
  - 3 DEMI-TOUR VL + PL
  - 4 DESERTES LOTS INDIVIDUELS EXISTANTS



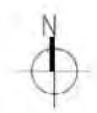
ELEMENTS DE COMPOSITION : LA DESERTE VIAIRE ET LE STATIONNEMENT: LA RUE

1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

Etude pré opérationnelle de la Sarraz

GRAND LAC AGGLOMERATION - COMMUNE DE GRESY-SUR-AIX - OPERATION CENTRE-BOURG A LA SARRAZ / PLAN DU STATIONNEMENT- ECH 1/1000'

- Secteur public RUE
- Secteur public PARKING EST
- Secteur public PARKING BAUGES
- Secteur privé OPAC sud
- Secteur privé OPAC nord
- SECTEURS LOTS RESIDENTIELS PRIVES



EQUIPE VERDI + LE SENS DU PAYSAGE + MABO / 16.09.2021





- LEGENDE :
- 1 CONNEXION ENTRE PLACES URBAINES
  - 2 TROTTOIR MINERAL CONTINU
  - 3 CONNEXION NORD - VERS LOTISSEMENTS RESIDENTIELS
  - 4 MISE EN RESEAU AVEC PARC DES BERGES DU SIERROZ
  - 5 RACCORDEMENT VERS CENTRE-BOURG A REALISER
  - 6 PIETONNISATION ET CONNEXION VERS MONTEE AU CENTRE-BOURG



- LEGENDE :
- 1 FACADE VEGETALE DE LA PLACE PUBLIQUE
  - 2 ALIGNEMENT LIBRE SUR VOIE PUBLIQUE EN LIMITE PUBLIC/PRIVE
  - 3 PLANTATION DES CHEMINS PIETONS POUR OMBAGE ET ORNEMENTATION
  - 4 CREATION DE VERGERS EN ACCOMPAGNEMENT DU RESEAU PIETON
  - 5 FACADE PAYSAGERE DU PARC EN LIMITE SUD D'OPERATION

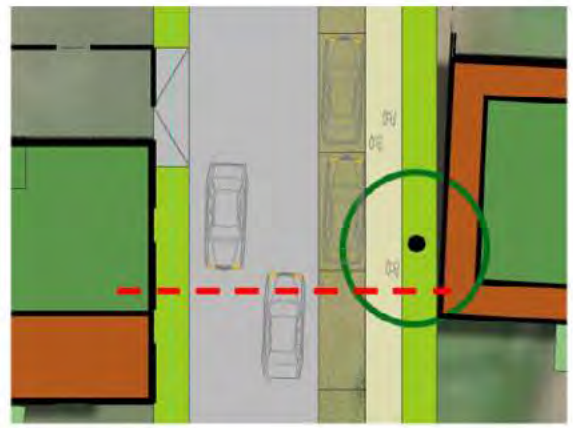


Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

Etude pré opérationnelle de la Sarraz

LA RUE, ESPACE DE RENCONTRE



Exemple de réalisation : Le Bourg du Lac, entrées de bourg côté La Motte Servolex : insertion d'un programme d'équipement public au cœur d'une opération mixte avec logements, reliés par un espace public minimal



1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION

Etude pré opérationnelle de la Sarraz

LE PARC, ESPACE DE LIAISON



Un corridor longitudinal source de nature en ville



Des jardins partagés comme lieux de jardinage et de rencontre (Anglet)



Vergers publics en milieu urbain (Villiers le Bel)

Un espace ludique multi générationnel



Espaces de jeux pour enfants (Saumur)

Espaces de jeux pour enfants (Anglet)





LA PLACE PUBLIQUE, ESPACE DE VIE COLLECTIVE



1. DIAGNOSTIC | 2. SCENARIOS | 3. COMPOSITION  
Etude pré opérationnelle de la Sarraz

Un parvis étagé et à dominante piéton



Vie urbaine fonctionnelle architecturée (Le Rouget-du-Lac)

Parvis traversant un bâtiment minéral (Sallanches, 74 ; C. Veyron-P. Payagiste)

Une place urbaine semi-végétalisée



Parvis traversant minéral / végétal (Corbel-en-Panais, 05)



Salle multi-activités insérée en cœur d'îlot urbain (St-Sauveur, Aul'Argento à paysagiste)



L'EQUIPEMENT PUBLIC ET LE RESEAU DE PLACES DE LA SARRAZ

UNE PLACE PUBLIQUE A DOMINANTE MINERALE ARTICULANT TOUTES LES FONCTIONS LOCALES : PUBLIC / PRIVE / COMMERCE / DEPLACEMENTS / VIVRE-ENSEMBLE



Programme bâti : salle multi-activités de 1 400 m<sup>2</sup> au sol  
Espace public central de liaison entre La Sarraz et Chez Rolland, axé sur le Pont du Sierroz



Place animée par un marché de plein vent



Place partagée Piétons/VL



Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



LE RAPPORT PUBLIC / PRIVE DES ILOTS INTIMISES OUVERTS SUR L'EXTERIEUR



LES ESPACES PUBLICS : UNE NATURE DISPONIBLE ET ACCESSIBLE



PLACE DE LA VOITURE UN EQUIPEMENT FONCTIONNEL INTEGRE AU PAYSAGE DU QUOTIDIEN



Les espaces publics du futur quartier de la Sarraz seront polyvalents et multi fonctionnels pouvant servir à des usages multiples.  
L'imperméabilisation des sols sera limitée aux espaces publics majeurs et aux voies et les stationnements seront systématiquement plantés d'arbres

**1- LE PARVIS DE L'EQUIPEMENT** met en scène le bâtiment (salle des fêtes, bibliothèque, maison des associations)

Il permet l'accroche de la rue de la Sarraz au futur quartier de la Sarraz. L'aménagement sera qualitatif (béton désactivé), à dominante minérale mais structurée par le végétal (lignes vertes, alignement d'arbres, mail, cepeée isolée...) Il pourra accueillir des activités éphémères (marché de plein air, manège, food truck, ...) Il sera multi fonctionnel en terme d'usages (parvis d'accès, stationnement, esplanade piétonne...) Il permettra une clarification de l'espace et sera épuré

**2- LE PARC NATUREL ET URBAIN** le long des berges du Sierroz

Les ambiances y seront naturelles et champêtre. Le vocabulaire végétal évoquera la présence de l'eau. La conception du parc prendra en compte la notion de pérennité et d'entretien.  
On y trouvera des activités ludiques le long de la promenade linéaire le long du Sierroz :

Il sera composé de :

**A - Le parc des berges du Sierroz**

Il s'organisera autour d'une promenade paysagère piétonne qui longe le Sierroz et traverse le quartier puis longe l'opération Chez Holland et l'entrée de ville, pour rejoindre les Gorges du Sierroz par-delà l'autoroute A 43.  
On y trouvera des agrès sportifs aux ambiances naturelles (spécifiques au jogging).  
Des jeux pour enfants disposés de manière éparse (cabanes en bois, sculptures d'animaux en bois, jeux de découvertes de la nature).

Une promenade botanique (dispositif de reconnaissance des végétaux).  
Un mobilier de style champêtre (table de pique niques, hamac, transat...)

**B - Une parcelle de cueillette** composée d'un verger collectif et de jardins partagés

Ils seront ouverts à tous mais gérés par une association

**C - Une plaine sportive** qui accueillera les grands équipements sportifs (terrain multisport)

On y trouvera des jeux pour adolescents et adultes (Terrain multisport, agrès sportifs, aire de skate...)  
Les équipements sportifs pourront être créés petit à petit, en fonction de l'évolution du quartier.

**D - Une esplanade verte et ludique** reliera le parc des berges à l'équipement public.

L'espace sera plus urbain et ouvert. Il sera linéaire le long d'un grand mail. Il sera traité en plateforme ou en terrasses successives

Elle sera composée :  
De terrains de pétanque.  
D'une aire de jeux pour les petits.  
D'agrès sportifs

**3- LES VOIES ET LE STATIONNEMENT**

- LES VOIES DE DESSETTES du quartier de la Sarraz seront traitées comme des voies secondaires.

La voie de desserte sera à double sens. Elle longera le parvis sur la gauche et sera traitée en béton pour à insérer au mieux dans le parvis

Elle sera traitée comme une rue de desserte de quartier, elle sera partagée et limitée à 20 km/h

On privilégiera des matériaux perméables pour affirmer une ambiance naturelle et piétonne.

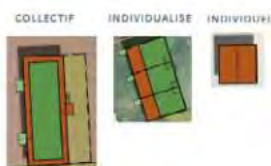


# PROGRAMMATION URBAINE ET ARCHITECTURALE



ILOT	SURFACE ILOT
<b>PLACE CENTRALE</b> Équipement public nord Équipement public est	<b>3 500</b>
<b>OUEST</b> Collectif R+2+A Collectifs R+3+A	<b>2 700</b>
<b>CENTRAL</b> Collectif H+3+A Collectif R+3+A	<b>2 660</b>
<b>EST</b> Collectif R+2+A Individualisés R+2 Individualisés R+1	<b>3 180</b>
<b>NORD</b> Individualisés R+2 Individualisés R+1 Individualisée R+1	<b>5 100</b>
<b>INDIVIDUELS EST</b> Individualisée R	<b>4 510</b>
<b>ANCIENNE SALLE ROUTE DES BAUGES</b> Sur espace public	
<b>TOTAL</b>	<b>21 710</b>

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1



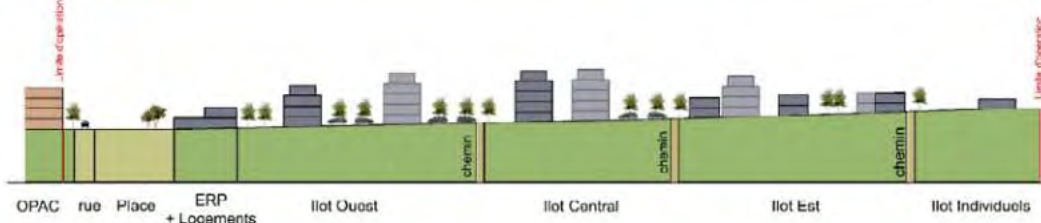
ILOT	SURFACE ILOT	TRAME BÂTE	SP LOGTS (m2)	NR LOGMTS	COEFF DENSITE	PLACES VL PUBLIQUES
<b>PLACE CENTRALE</b>						
Equipement public nord	3 500	28x18m	0	0		8
Equipement public est		30x17m	0	0		
<b>OUEST</b>						
Collectif R+2+A	2 700	11x20m	1140,4	15	0,97	15
Collectifs R+3+A		11x20m	1467,4	20		
<b>CENTRAL</b>						
Collectif R+3+A	2 860	11x20m	1307,4	20	1,05	7
Collectif R+3+A		11x20m	1315,6	18		
<b>EST</b>						
Collectif R+2+A	3 180	11x20m	1148,4	15	0,57	10
Individualisés R+2		11x20m	660	9		
Individualisés R+1		11x20m	1320	18		
<b>NORD</b>						
Individualisés R+2	5 100	11x20m	770	10		
Individualisés R+1		11x20m	1130	10	0,56	6
Individualisés R+1		11x20m	660	9		
<b>INDIVIDUELS EST</b>						
Individualisés R	4 510	10x18m	900	6	0,20	
<b>ANCIENNE BALLE ROUTE DES BAUGES</b>						
Qui espace public						32
<b>TOTAL</b>	<b>21 710</b>		<b>12 287</b>	<b>158</b>	<b>0,57</b>	<b>78</b>



- ⇒ Orientation Est / ouest de tous les bâtis
- ⇒ Trames de 11 m en logement Collectif et Individualisé
- ⇒ 1 pignon sud ou nord aligné en bord de voie publique
- ⇒ 1 pignon sud ou nord aligné en bord de Parc paysager aligné sur la limite
- ⇒ Accès au logement par façade Est en lien avec voirie interne
- ⇒ Tous RDC ouest en jardin pleine terre
- ⇒ 1 jardin / logement de RDC
- ⇒ 1 arbre / jardin de RDC
- ⇒ 1 stationnement couvert + 1 stationnement de surface / logement
- ⇒ Aucune vue directe de la façade ouest sur le stationnement de surface



ETAGEMENT PROGRESSIF DU R AU R+4 POUR AFFIRMER UNE CENTRALITE A LA SARRAZ



Habitat intermédiaire dans la pente (Fugny-Châtenod, 2015)



Stationnement couvert au RDC an habitat collectif (Ain-Jes-Bains, 2019)





Inserion des fonctions de stationnement en habitat collectif (Alais-B., Chambre & Vibert Architecte 2018)

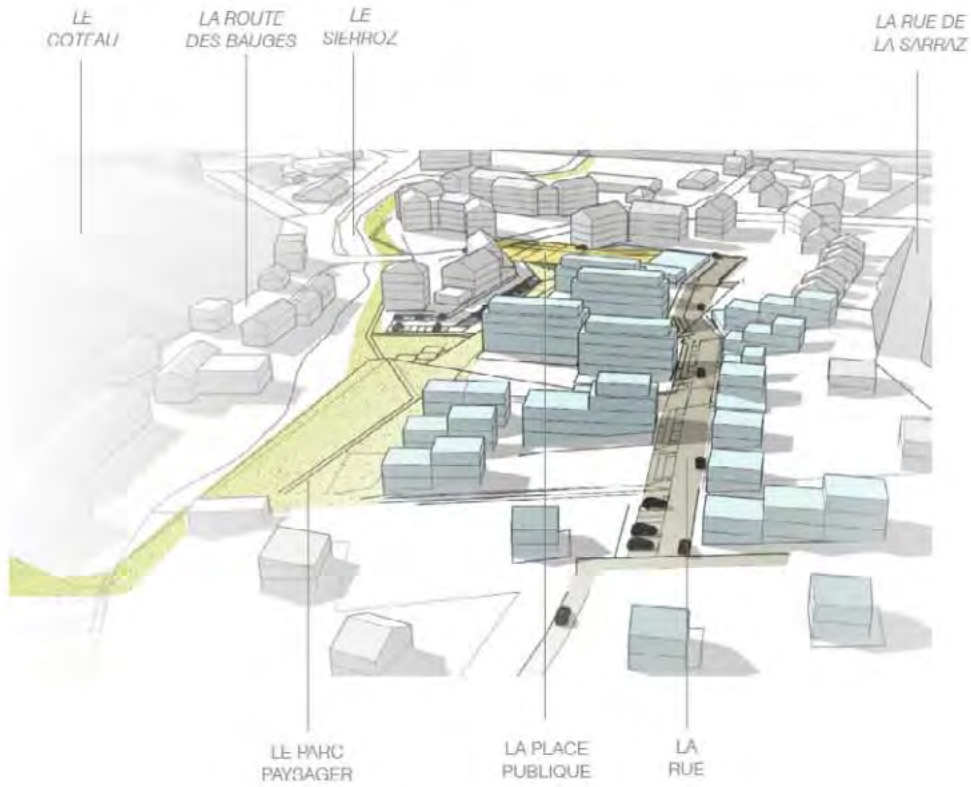


Trémie de parking souterrain en cour d'ilot (Alais-B., Lafin, 2020)

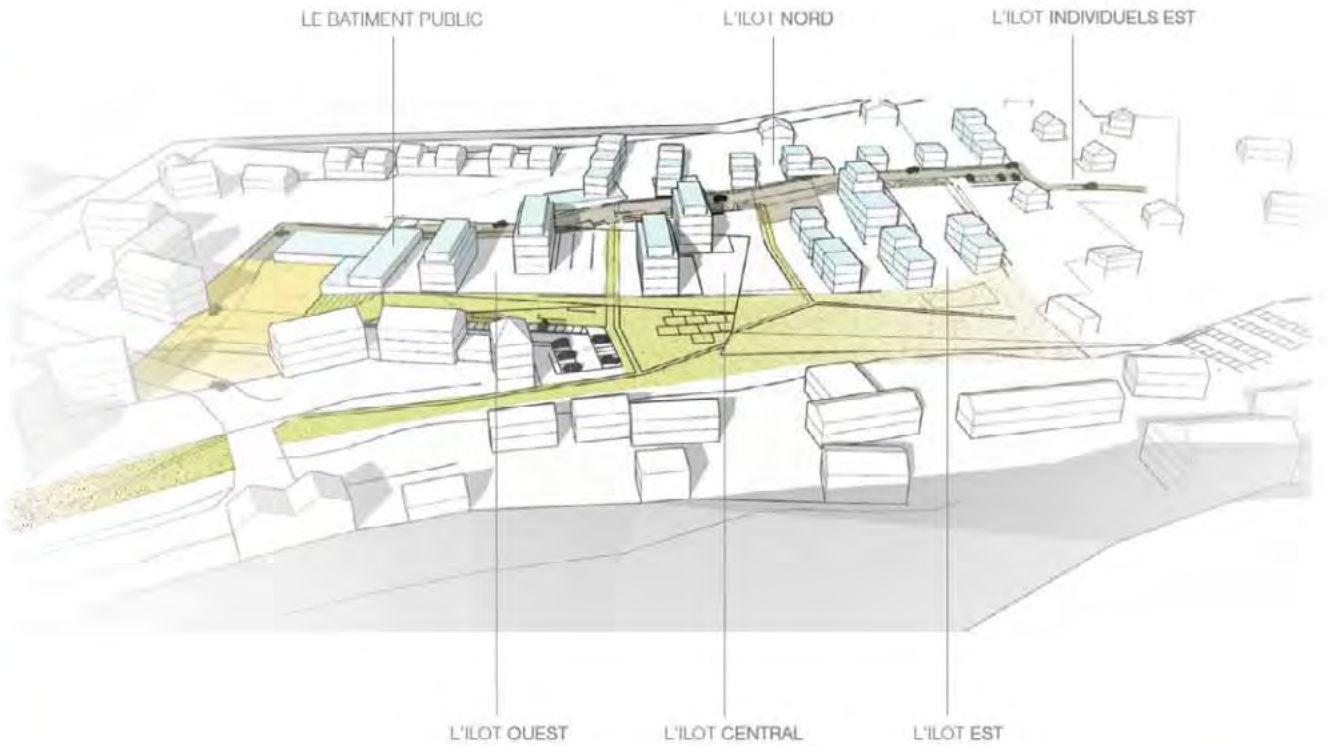
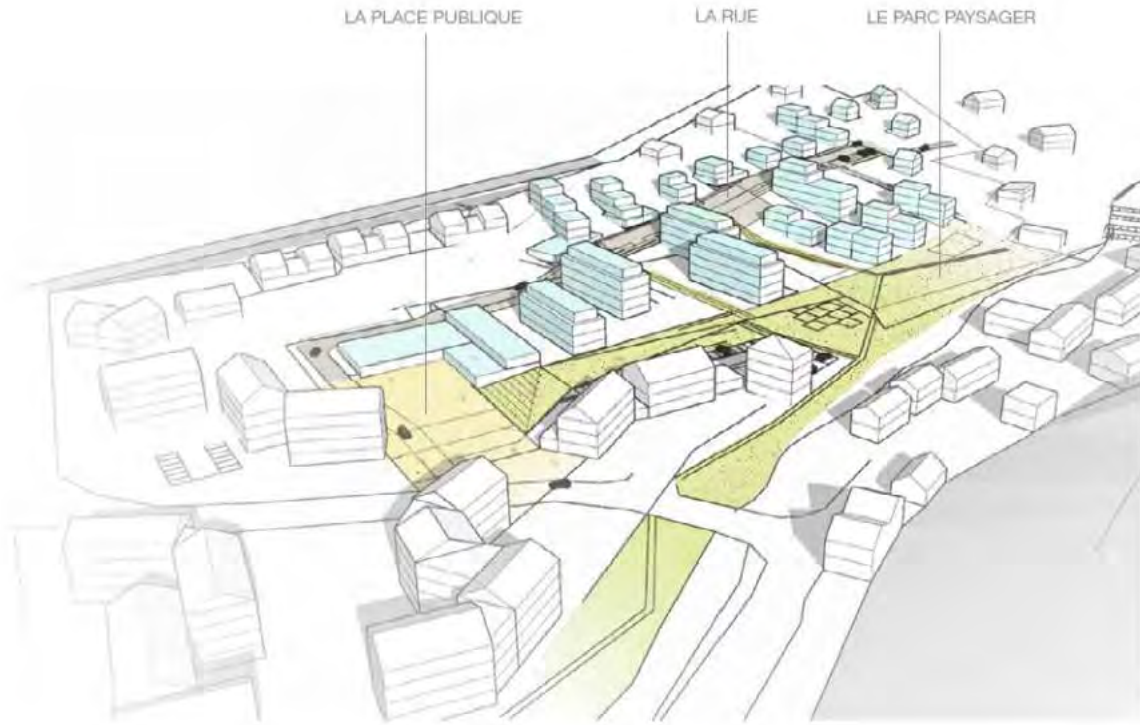


Parking paysagé de surface en cour d'ilot (Alais-B., Lafin, 2021)





Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1







# **ANNEXE 3 - AIX LES BAINS : OAP A25 QUARTIER MARLIOZ**

## COMMUNE DE AIX-LES-BAINS

Etude d'urbanisme pré-opérationnelle préalable à une requalification urbaine et sociale du quartier Marlioz dans le cadre d'une convention NPNRU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Maitrise d'ouvrage  
Grand Lac

Equipe de Maîtrise d'œuvre

TEKHNE (MANDATAIRE)

SOBERCO ENVIRONNEMENT

SOET

TECTA



FÉVRIER 2021

### SOMMAIRE

LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE	3
LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS	4
LE QUARTIER MARLIOZ - PÉRIMÈTRE DE L'OAP	5
<b>LES INTENTIONS DE PROJET</b>	6
PRINCIPES GÉNÉRAUX	7
<b>LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b>	9
01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	10
02 - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX	11
03 - LES TRAMES	12
04 - LA PROGRAMMATION	16
05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES	17
06 - BIOCLIMATISME	20

Le quartier de Marlioz situé au sud de la commune d'Aix-les-Bains est un quartier à vocation principalement résidentielle.

Il a été retenu comme quartier prioritaire de la politique de la ville par l'Etat et sera intégré au contrat de ville en raison de plusieurs dysfonctionnements sociaux, économiques et urbains.

C'est un quartier d'intérêt général dans le cadre du Contrat de ville de Grand Lac, autour de 3 piliers :

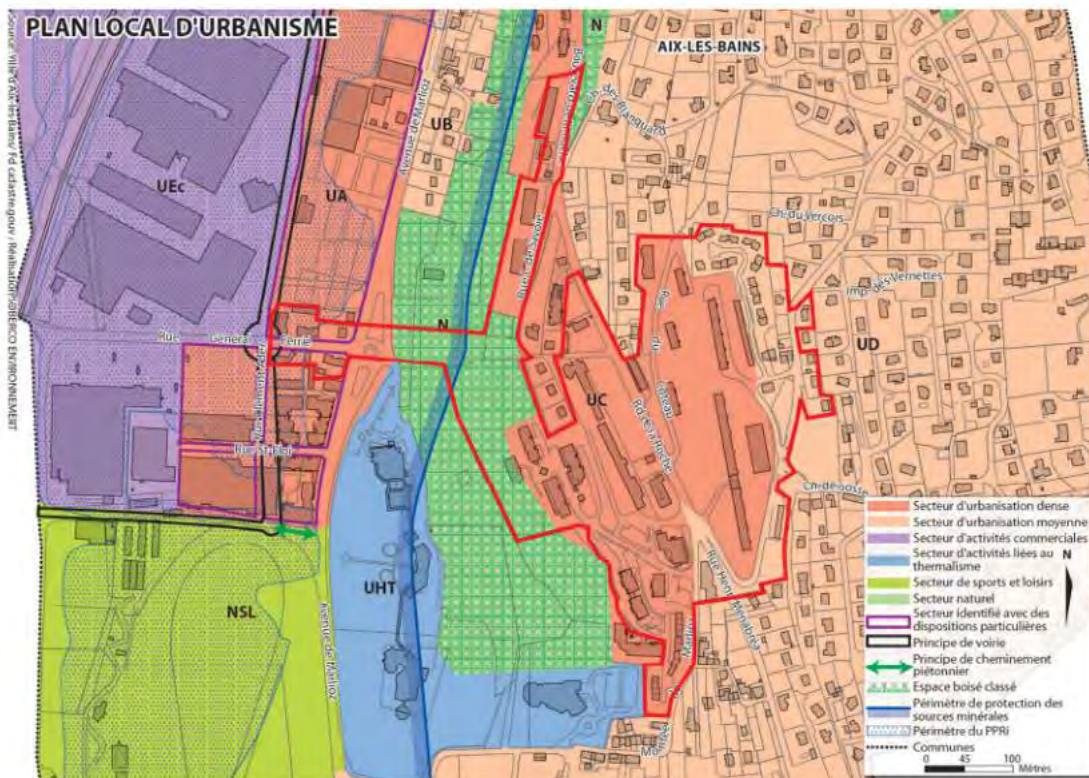
- le volet social ;
- l'habitat et le cadre de vie ;
- l'emploi et le développement économique.

Surface du périmètre QPV : 13 ha

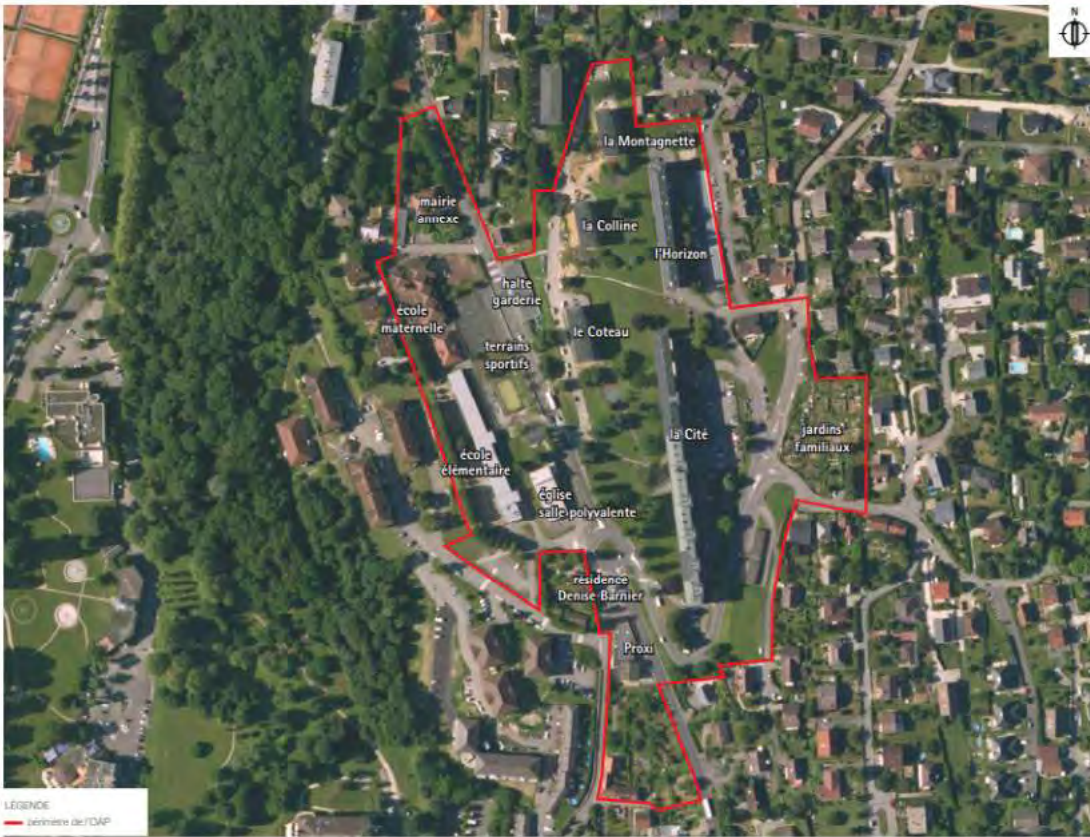


AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & ABL - TERRITÉS/ISOBERCO/SCET/TECTA - DAP - FÉVRIER 2021

LE QUARTIER MARLIOZ - AU SEIN DU PLU D'AIX-LES-BAINS



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE & ABL - TERRITÉS/ISOBERCO/SCET/TECTA - DAP - FÉVRIER 2021



LEGENDE  
— périmètre de l'OAP

SOURCE - GÉOPORTAIL, 2017

AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE @ AEU - TEKHNÉ/SOBERCO/SCE/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

5

## LES INTENTIONS DE PROJET

Adaptation au changement climatique

La planète se réchauffe et les changements liés à l'évolution du climat dans les prochaines décennies entraîneront de nombreuses et diverses conséquences sur les villes et les personnes si aucune action n'est engagée dès aujourd'hui, notamment dans le champ de l'urbanisme, du paysage et de l'architecture.

**ADAPTATION** : VIVRE AVEC un climat plus chaud et s'ACCOMODER des impacts connus ou inconnus en cherchant à **minimiser la vulnérabilité** des territoires et des populations plutôt qu'à chercher à en réduire ses effets.

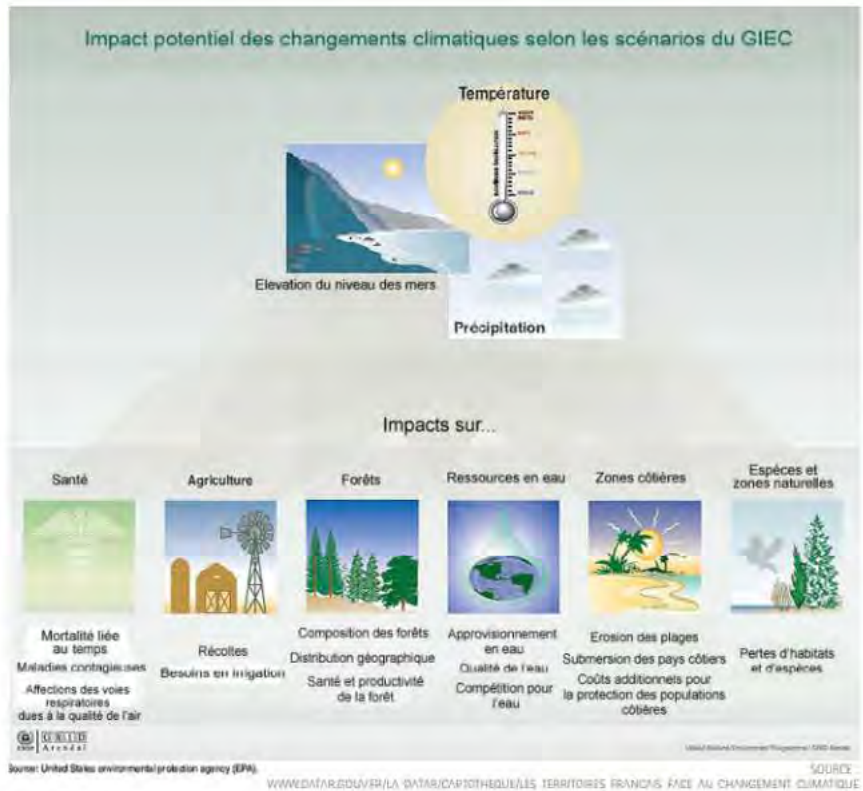
Il s'agit plutôt de tirer des bénéfices de l'évolution du climat, d'en dégager des opportunités pour le système urbain. C'est une nouvelle variable environnementale, une clé d'entrée vers la transition écologique et la résilience urbaine.

Les stratégies d'adaptation cherchent ainsi à développer des villes flexibles, transformables.

LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN FRANCE

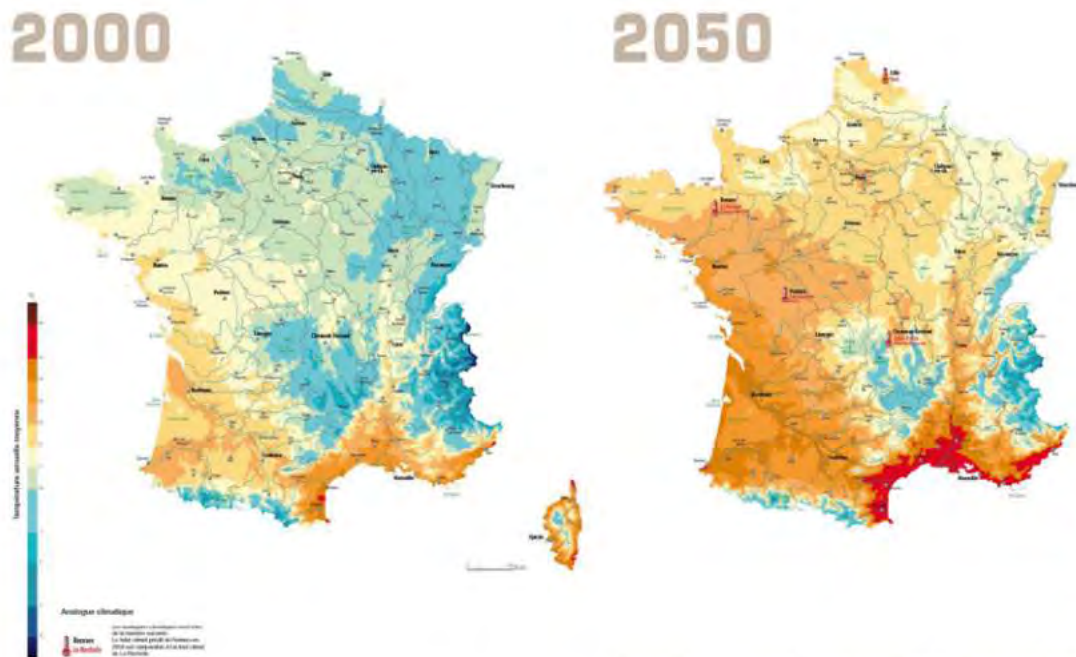
DE MANIÈRE GLOBALE, LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES ENTRAÎNERONT UNE HAUSSE DES TEMPÉRATURES :

- en hiver, un réchauffement marqué de la partie Est de la France ;
- en été, une hausse globale des températures sur l'ensemble de la France de l'ordre de +2,0 à +4,8°C sur la période 2081-2100 (période de référence 1986-2005) selon le 5ème rapport du GIEC (2014).



Source : United States environmental protection agency (EPA). WWW.DATAR.GOUV.FR/LA-DATAR/CARTOTHEQUE/LES-TERRITOIRES-FRANCAIS-FACE-AU-CHANGEMENT-CLIMATIQUE

Les territoires français face au **changement climatique**



WWW.DATAR.GOUV.FR/LA-DATAR/CARTOTHEQUE/LES-TERRITOIRES-FRANCAIS-FACE-AU-CHANGEMENT-CLIMATIQUE

## LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

AIX-LES-BAINS MARILOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE E-ABU - TERRAINES/BOISERCO/SCE7/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

### 01 - LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le quartier de Marlioz : un projet de renouvellement urbain raisonné porteur d'une démarche de développement durable, organisé autour d'une nouvelle centralité de quartier comme lieu fédérateur.

Retrouver une **vie de quartier singulière et identitaire** vecteur d'animation et de sociabilité.

Le projet développera une nouvelle centralité de quartier qui doit permettre de révéler le cœur de Marlioz et d'identifier ce quartier comme une entité urbaine à part entière. Il s'agira de le rendre lisible à l'échelle d'Aix-le-Bains pour qu'il ne soit plus uniquement un lieu de passage mais un lieu de vie identifié en tant que tel.

Mettre en place une **composition urbaine, paysagère et architecturale insérée dans son environnement**.

Le projet devra s'attacher à valoriser les qualités intrinsèques du lieu : mise en scène des vues vers le grand paysage, adaptation à la topographie, gestion des eaux pluviales, conception bioclimatique, etc.

Assurer un **cadre de vie de qualité** pour tous.

Le projet qualifiera dans un premier temps les constructions existantes, en partenariat avec l'Office Public de l'habitat de Savoie. Les nouveaux logements seront développés avec un souci permanent de la diversification des formes urbaines, de la typologie des logements et de la mixité sociale.

Mettre en place les conditions d'un **quartier vivant**.

La nouvelle trame d'espaces publics valorisera et confortera les équipements existants dans un souci de sobriété économique. Toutefois, l'embellissement des espaces, la diversification des usages, la mise en accessibilité pour tous et le développement de la trame végétale constitueront les fondements de tout projet de maîtrise d'œuvre.



AIX-LES-BAINS MARILOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE E-ABU - TERRAINES/BOISERCO/SCE7/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

2.1 INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le paysage du site bénéficiant de qualités importantes, le projet devra de tout point de vue conserver au maximum et valoriser les vues vers le grand paysage, ainsi que la trame arborée.  
La topographie marquée du site sera le support de nouveaux modes de faire en adaptant les constructions et les espaces publics à la pente, en limitant les déblais/remblais.

2.2 LIENS

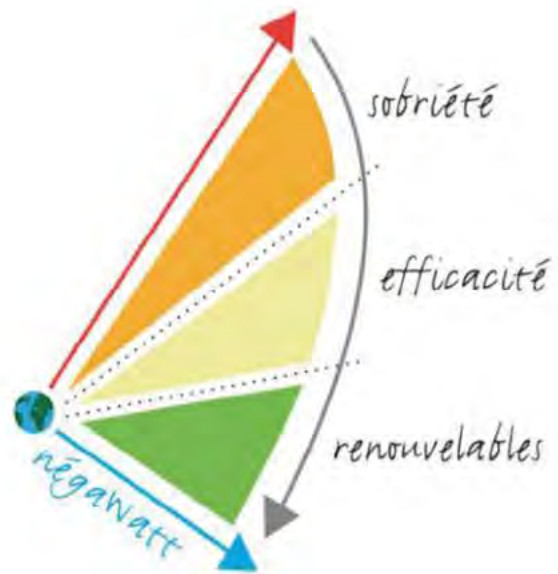
Développer une ville des courtes distances en assurant des parcours directs (perméabilité des îlots), confortables et sécurisés pour tous y compris les PMK, poussettes, etc. (revêtement des sols, éclairage, guidage visuel/physique/sonore, fluidité et continuité de parcours).

2.3 QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les constructions porteront de forts enjeux de diversité, de richesse et de qualité architecturale. Exemplaires, elles donneront l'image du quartier et traduiront l'ambition de la collectivité. Bioclimatiques, elles favoriseront le confort d'habiter en été comme en hiver.

2.4 DÉMARCHE NÉGAWATT

- **sobriété** foncière, financière, énergétique : décider d'être moins boulimique avant d'être rationné (bioclimatisme maîtrise des coûts, ...).
- **efficacité** : optimiser les réseaux viaires, affirmer un niveau de densité suffisant pour réaliser un quartier animé et maintenir des espaces libres,
- **renouvelables** : utiliser, recycler les sources inépuisables (déchets organiques, énergie solaire, ...)



03 - LES TRAMES

3.1 TRAME VERTE ET BLEUE

LES NOUVEAUX PAYSAGÈRES

- ELLES ASSURENT LA COLLECTE DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES RUES POUR LES ACHEMINER JUSQU'AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT D'EAUX PLUVIALES ENTERRÉ. ELLES SONT À MINIMA VÉGÉTALISÉES VOIR PLANTÉES D'ARBRES.

PRÉCONISATION : PROFIL : 2 m (sur coupes existantes n°14)

LE PARC

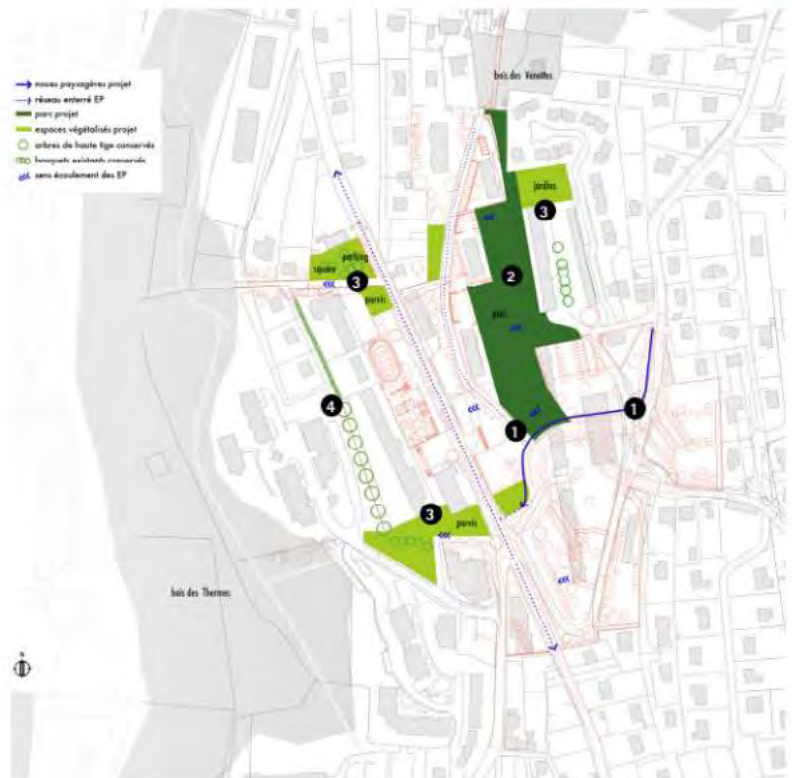
- ÉLÉMENT PAYSAGÈRE PRINCIPAL DU QUARTIER, IL ASSURE PLUSIEURS FONCTIONS :
  - ÉCOLOGIQUE (BOSQS VÉGÉTAUX ET ARBRES ENRACINÉS À LA BIODIVERSITÉ),
  - HYDRAULIQUE (INFILTRATION DE L'EAU DANS LE SOL),
  - CLIMATIQUE (EUT DE TRAVERSÉE).

LES ESPACES VÉGÉTALISÉS

- ILS ASSURENT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ENTRE LES DIFFÉRENTS PARCS (BOSQS DES THÈRMES, PARC MARIJOLZ, BOIS DES VÉNÈTTES, BOIS VIDAU). CES ESPACES SERONT À MINIMA PLANTÉS D'ARBRES DE HAUTE TIGE POUR ASSURER DE L'OMBRAGE.

LES BOSQUETS ET ARBRES EXISTANTS

- ILS PARTICIPENT À LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU QUARTIER. LEUR CONSERVATION EST ESSENTIELLE POUR ASSURER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ DÈS LE DÉBUT DE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER. ILS PARTICIPENT ÉGALEMENT AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES GLOBALES DU TERRITOIRE ET AU DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ.





3.2 DESSERTE VIAIRE

LA RUE PRINCIPALE

- 1 LIEN STRUCTURANT À L'ÉCHELLE D'AIX-LES-BAINS ET DU TERRITOIRE, LE BD DE LA ROCHE DU ROI EST MAINTENU EN PLACE
- 2 SA REQUALIFICATION DOIT PERMETTRE D'APaiser LES VITESSES ET DE CONFIGURER UNE AMBIANCE DE CENTRALITÉ (TROTTOIRS, PLANTATIONS, STATIONNEMENT LONGITUDINAL, ...)

ACCESSIBILITÉ BUS  
PRÉCONISATION : PROFIL DE 13,6 m (EX. COURSES VOIRIES P.14)

LA RUE SECONDAIRE

- 3 AXE HISTORIQUE D'AIX-LES-BAINS, LA MONTÉE DE MARLIOZ PLUS LE CHEMIN HONORÉ DE BALZAC CONSTITUENT DES AXES IMPORTANTS DANS LA TRAME URBAINE COMMUNALE
- 4 LA RECONFIGURATION DU CHEMIN HONORÉ DE BALZAC SUR LA SECTION QUI TRAVERSE LE QUARTIER DOIT PERMETTRE DE RETROUVER UNE LISIBILITÉ DU SYSTÈME VIAIRE ET DE DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE RÉSIDENIELLE AU SUD

ACCESSIBILITÉ BUS  
PRÉCONISATION : PROFIL DE 13,5 m (EX. COURSES VOIRIES P.14)

LES RUES TERTIAIRES

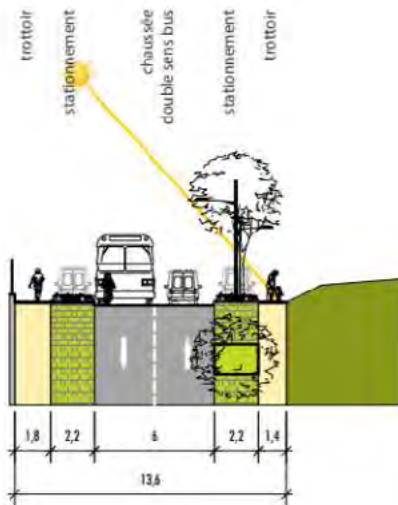
- 5 LA NOUVELLE RUE DU COTEAU, DÉVIÉE, PERMETTRA DE CONSTRUIRE LA FAÇADE EST DU BOULEVARD DE LA ROCHE DU ROI POUR DÉVELOPPER UNE VÉRITABLE CENTRALITÉ URBAINE
- 6 LE CHEMIN DE SOSSE L'ÉVÈRE TROUVER ÊTRE Prolongé POUR SE CONNECTER AU CHEMIN HONORÉ DE BALZAC RECONFIGURÉ



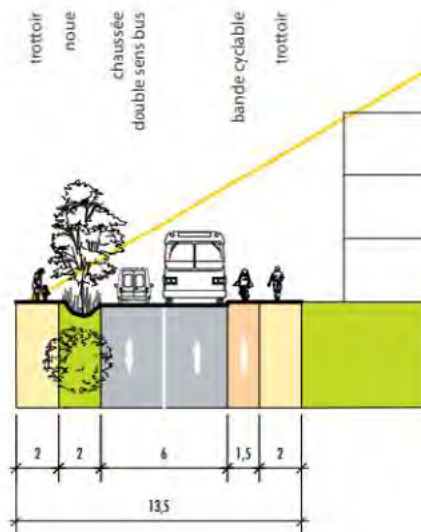
03 - LES TRAMES

PRÉCONISATIONS D'AMÉNAGEMENT DES VOIRIES

BOULEVARD DE LA ROCHE DU ROI 30



CHEMIN HONORÉ DE BALZAC 30



RUE DU COTEAU 20



3.3 DESSERTE PIÉTONS CYCLES

LES TROTTOIRS

- 1 LIENS PIÉTONS QUALITATIFS ET ACCESSIBLES À TOUS (PMR, POUSETTES, ETC.) LE LONG DES RUES.

LES VOIES CYCLABLES

- 2 UNE PISTE CYCLABLE EN SENS MONTANT SUR LE CHEMIN HONORÉ DE BALZAC RECONFIGURÉ PERMETTRA D'ASSURER DES PARCOURS CYCLES CONFORTABLES POUR RELIER LE BAS ET LE HAUT DU QUARTIER.
- 3 SUR LE BD DE LA ROCHE DU ROI, LES VÉLOS SERONT INTÉGRÉS À LA CIRCULATION DANS CET ESPACE AUX CIRCULATIONS APAISÉES.

LES TRAVERSANTES

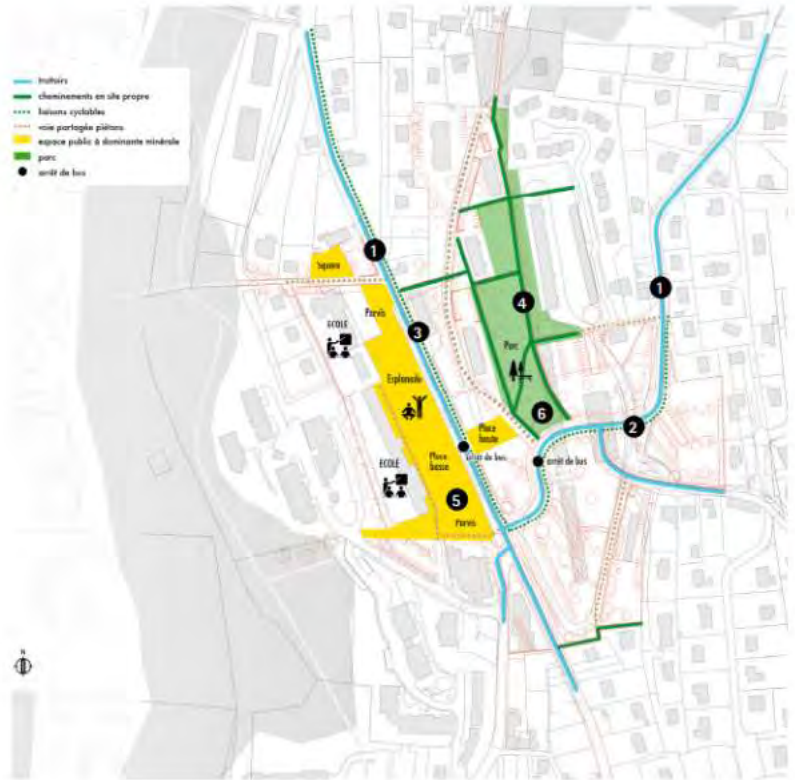
- 4 LIENS PIÉTONS EN SITE PROPRE PRIVILÉGIÉS. LA RÉALISATION OU LA RÉFECTION DES ESCALIERS EXISTANTS PERMETTRONT DE CONNECTER HAUT ET BAS DU QUARTIER.

LES ESPACES PUBLICS À DOMINANTE MINÉRALE

- 5 DÉCONNECTÉS DES CIRCULATIONS, ILS OFFRENT DE VÉRITABLES ESPACES DÉDIÉS AUX MODS DOLUX POUR SE PROMENER, FLÂNER, OBSERVER, PRATIQUER UNE ACTIVITÉ, ETC.

LE PARC

- 6 EN COEUR DE QUARTIER, LE PARC OFFRE UN ESPACE DE PROMENADE ENTRE HAUT ET BAS DU QUARTIER, VERS LES LOGEMENTS DU QUARTIER ET LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES PROCHES. UNE DIVERSITÉ D'USAGES SERONT IMPLANTÉS (JARDINS PARTAGÉS, AIRES DE JEUX, DE PIQUE-NIQUE, ETC.)



04 - LA PROGRAMMATION

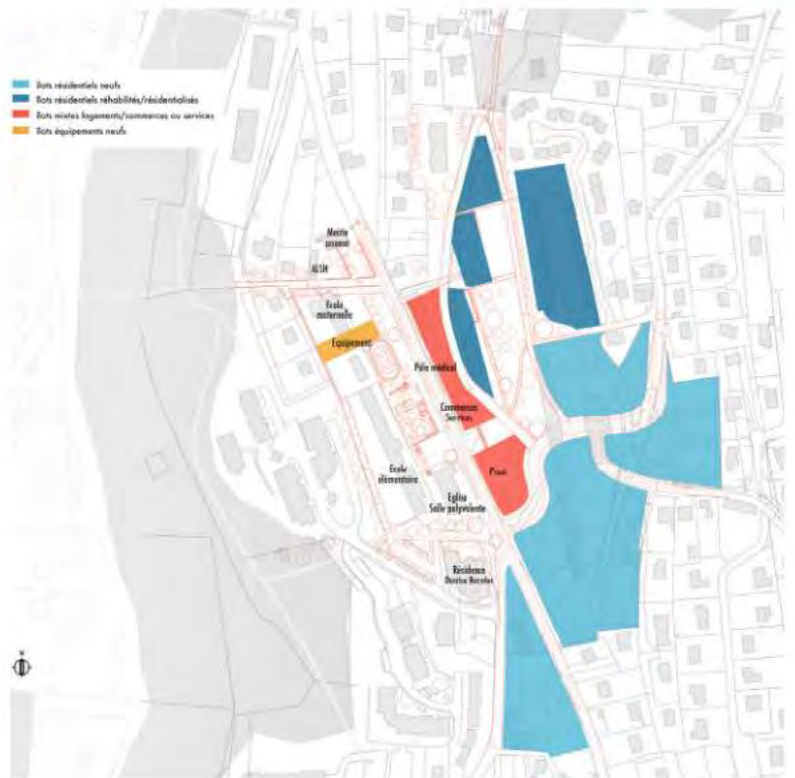
4.1 LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Le long du Boulevard de la Roche du Roi, plusieurs services et commerces s'installent en RDC de nouvelles constructions :

- relocalisation du commerce de proximité,
- accueil de nouveaux services et /ou commerces autour de la place haute,
- aménagement de locaux médicaux.

A l'Ouest du boulevard, le pôle d'équipements publics est renforcé avec :

- le maintien de la mairie annexe et de l'ALSH au Nord,
- un nouvel équipement de quartier sur la future esplanade,
- le maintien de l'église Sainte-Bernadette et de la résidence Denise Barnier.



4.2 LES ÎLOTS RÉSIDENTIELS, QUALITÉ DE VIE

Le projet prévoit la démolition de 144 logements et la réhabilitation 130 logements.  
Le projet urbain prévoit la construction d'environ 200 nouveaux logements sur un périmètre élargi du QPV. Le nombre de logements sera modulé par sous-secteurs.

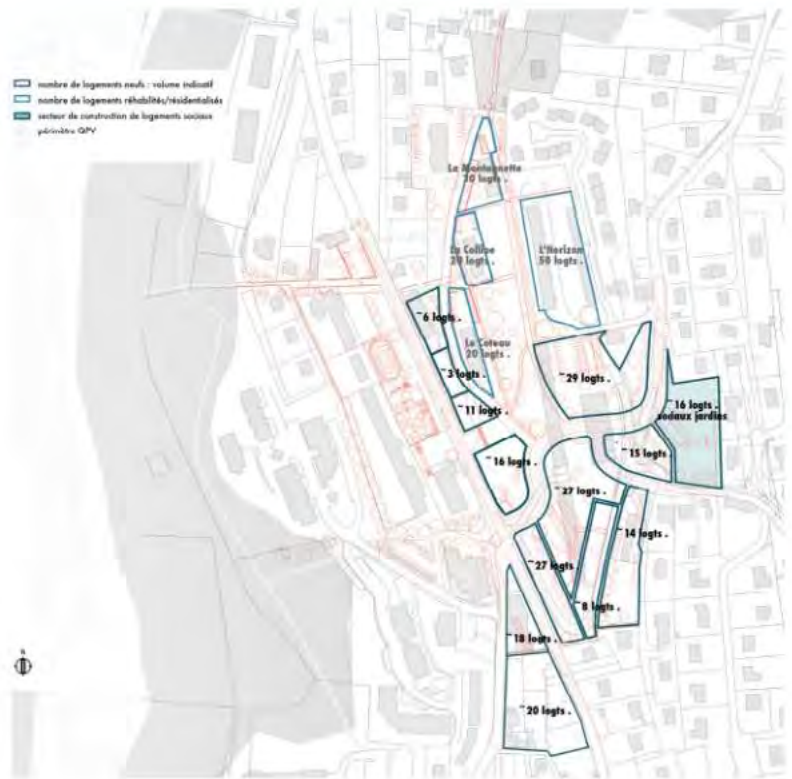
Dans la mesure du possible, tous les programmes immobiliers, qu'ils soient neufs ou réhabilités, offriront un espace extérieur à chaque logement (terrasse, loggia, balcon, jardin).

La composition des îlots devra permettre de limiter les vis-à-vis et de préserver l'intimité de chaque logement sans pour autant inciter à l'installation de clôtures de grande hauteur.

Dans la mesure du possible, il sera intéressant de mettre en place une complexité des îlots résidentiels en privilégiant la mixité des formes urbaines, des hauteurs, la mutualisation du stationnement, la transparence des îlots.

MIXITÉ SOCIALE

L'opération développera une part de logements sociaux :  
- dans le périmètre QPV : construction d'environ 40 logements,  
- en dehors du périmètre QPV : une quinzaine de logements pourront être construits sur le secteur des actuels jardins familiaux.

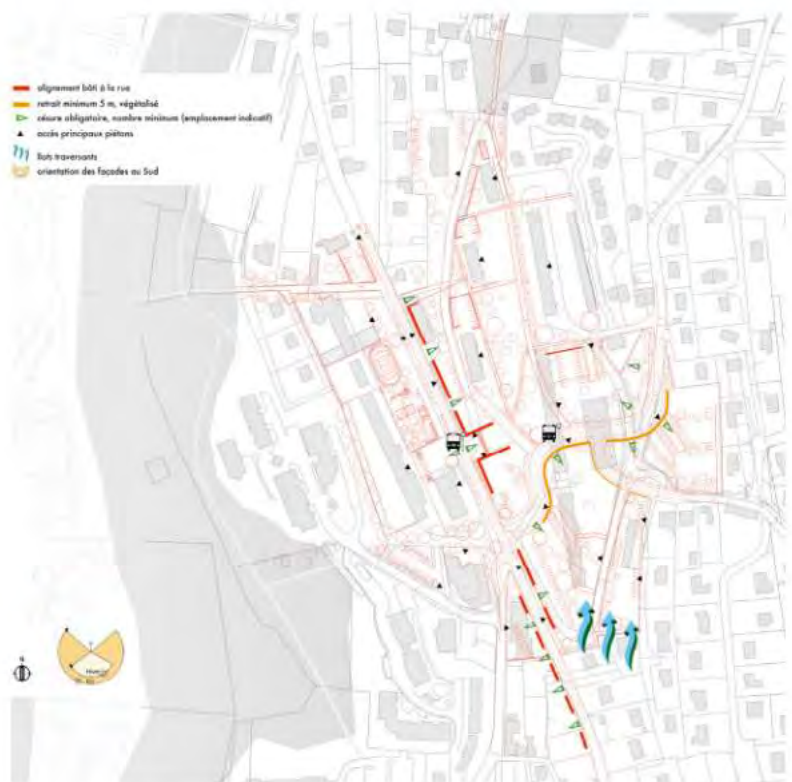


05 - LES MORPHOLOGIES URBAINES

5.1 ORGANISATION DU BÂTI

Afin d'animer les rues du quartier et de valoriser les façades urbaines, il s'agira de mettre en place des fronts bâtis structurants entrecoupés de percées visuelles et de soleil le long du boulevard de la Roche du Roi et du chemin Honoré de Balzac.

Les constructions au contact des places basse et haute devront accompagner l'espace public par un alignement des façades sur rue. Les accès aux commerces/ services/ équipements seront localisés de manière préférentielle depuis chacune des places.



5.2 EPANNELAGE

Il s'agit, dans le respect des hauteurs maximums existantes (R+4), de raisonner pour chaque projet neuf ou de réhabilitation sur la qualité de l'insertion dans le contexte particulier du projet. Un travail sur les épannelages est donc nécessaire afin de profiter des orientations sud pour l'ensemble des opérations (bioclimatisme).

Le long des rues principales, les bâtiments atteindront une hauteur maximale de R+4 ou R+3+attique.

En cœur d'îlot, et de manière à s'étagérer face à la vue et pour bénéficier d'un ensoleillement maximal, les constructions seront limitées à R+2.

En façade du boulevard de la Roche du Roi et au pied de l'immeuble «Le couteau», les hauteurs seront limitées à R+1 afin de préserver les vues vers le grand paysage.

En bordure d'îlots, sur la frange Est principalement, les opérations respecteront des hauteurs de RdC à R+1 afin de faire transition avec les secteurs pavillonnaires existants.



EXEMPLES ILLUSTRANT DIFFÉRENTES MORPHOLOGIES D'HABITAT ENVISAGEABLES SUR LE SECTEUR

5.3 MORPHOLOGIES

TYPLOGIES :

Le projet devra proposer une diversité de formes urbaines pour répondre aux besoins des futurs résidents tant en termes de surface, de typologie, d'espaces d'appropriation (jardins, balcons, terrasses), etc.

Il s'agira de respecter les principes de mixité urbaine dans un rapport de compatibilité avec le projet urbain.

VOLUMÉTRIES :

Les volumétries à respecter pour chaque typologie sont les suivantes :

- de l'habitat collectif en R+2 à R+3+attique/combles,
- de l'habitat intermédiaire en R+1 ou R+1+attique/combles ou R+2,
- de l'habitat individuel en RDC ou RDC+combles ou R+1.

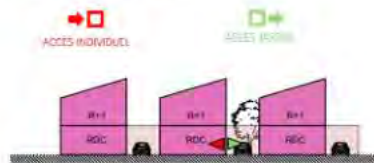
ENTRÉES :

L'habitat collectif aura une entrée commune à l'ensemble des logements, avec un hall et un escalier et/ou ascenseur pour l'accessibilité des étages.

Pour toutes les autres formes urbaines, chaque logement disposera d'une entrée individualisée depuis la rue ou le cœur d'îlot.

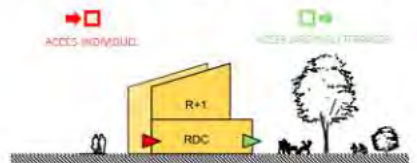
HABITAT INDIVIDUEL PUR - LOT LIBRE

Logements : 1 logement  
Épannelage : Rdc ou Rdc+combles ou R+1  
Stationnement : sur la parcelle



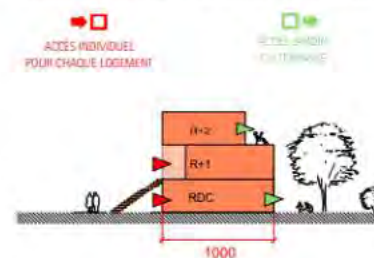
HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Logements : 1 logement  
Épannelage : Rdc ou Rdc+combles ou R+1  
Stationnement : sur la parcelle ou regroupé dans une cour partagée



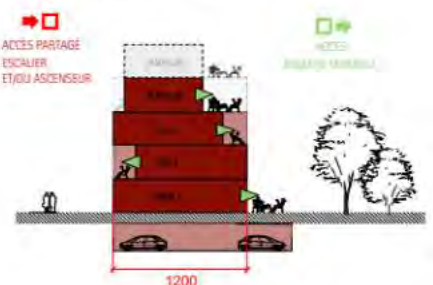
HABITAT INTERMÉDIAIRE

Nombre de logements : 2 logements superposés par unité  
Épannelage : R+1 ou R+1+attique/combles ou R+2  
Stationnement : sur la parcelle et regroupé dans une cour partagée



PETIT COLLECTIF

Logements : 4 à 10 logements  
Épannelage : R+2 ou R+3+attique/combles  
Stationnement : souterrain



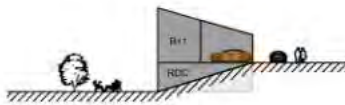
EXEMPLES ILLUSTRANT LES FORMES DE STATIONNEMENT ENVISAGEABLES

5.4 STATIONNEMENT

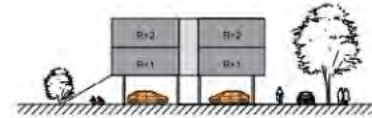
POUR L'HABITAT COLLECTIF

Le stationnement des logements collectifs sera :  
 - soit mutualisé dans un stationnement enterré ou semi-enterré ; dans un principe d'adaptation à la topographie pour limiter les déblais-remblais ;  
 - soit mutualisé et traité en rez-de-chaussée des constructions

EN REZ-DE-CHAUSSÉE, DANS L'HABITATION  
 Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



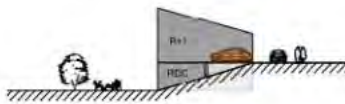
EN REZ-DE-CHAUSSÉE, MUTUALISÉ  
 Typologies : habitat collectif, habitat intermédiaire



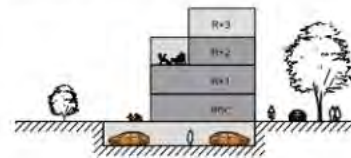
POUR L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Le stationnement des logements intermédiaires sera :  
 - soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, ombrière, structure en dure, etc.) ;  
 - soit traité en rez-de-chaussée des constructions ;  
 - soit à proximité immédiate des habitations, dans une poche mutualisée adaptée à la topographie.

EN TALUS, À PROXIMITÉ DE L'HABITATION  
 Typologies : habitat individuel, habitat intermédiaire



EN ENTERRÉ  
 Typologies : habitat collectif



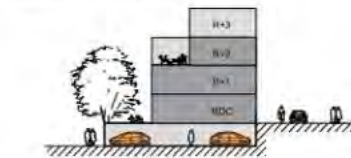
POUR L'HABITAT INDIVIDUEL

Le stationnement des logements individuels sera :  
 - soit mutualisé dans une cour urbaine ou courée ; elle sera largement plantée pour offrir une qualité paysagère ou abritée (pergola, auvent, structure en dure, etc.) ;  
 - et/ou accolé aux habitations en box ou en surface.

COUR URBAINE PLANTÉE OU COUVERTE (PERGOLA)  
 Typologies : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire



EN SEMI-ENTERRÉ  
 Typologies : habitat collectif



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE À AIX - TRAVAUX/GENCO/SCS/TECIA - DAP - FÉVRIER 2021

06 - BIOCLIMATISME

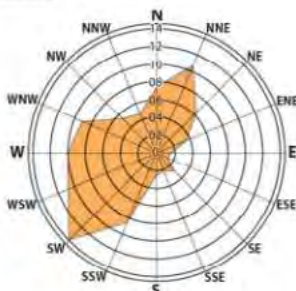
6.1 CONFORT D'HIVER

Le confort d'hiver correspond à la notion de confort pour l'occupant d'un logement ou pour l'utilisateur d'un bâtiment. Cette recherche du confort passe par la température minimale de l'air ambiant, mais aussi par l'atténuation des sensations de froid liées aux courants d'air, aux parois froides et à l'inadaptation du chauffage.

Au-delà des éléments définis par la réglementation thermique 2012, les architectes devront rechercher :

- la protection aux vents Nord-Sud,
- la sobriété énergétique / formes compactes, simples, mitoyenneté des constructions,
- l'orientation des bâtiments / profiter des apports solaires passifs,
- la distance entre les constructions / limiter les masques solaires notamment dans le cas des logements en RDC de l'habitat collectif.

STATION DE CHAMBERY AÉROPORT  
 Présence des vents en fonction de leur prévalence en %  
 source : Météofrance



6.2 CONFORT D'ÉTÉ

Le confort d'été concerne avant tout l'occupant d'un logement ou l'utilisateur d'un bâtiment ou d'un espace extérieur aux fortes chaleurs. L'enjeu consiste à maintenir une température et un taux d'humidité acceptables et ainsi limiter les impacts sur la santé des populations.

6.2.1 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES BÂTIMENTS

Il s'agit d'éviter d'avoir recours à des moyens de climatisation mécanique en cherchant à rafraîchir un bâtiment de manière active :

- rechercher une épaisseur des constructions qui permettra de profiter des brises d'été afin d'assurer une ventilation naturelle - logements traversant (profondeur limitée à 12m),
- intégrer les constructions dans leur environnement: protection aux vents, au soleil par des solutions architecturales (orientation, occultation) et paysagères (cœur d'îlots arborés),
- organisation des pièces de vie,
- favoriser les matériaux ou isolants à faible diffusivité.

6.2.2 CONFORT D'ÉTÉ DANS LES ESPACES EXTÉRIEURS

Il s'agit de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain qui nuisent fortement au confort et favorisent des situations de stress thermique. L'aménagement des coeurs d'îlots et des jardins privés doivent être conçus de manière à limiter l'absorption solaire et le stockage de chaleur :

- végétalisation de la parcelle et des bâtiments (ombrage et évapotranspiration),
- matériaux de revêtement des sols, toitures et façades à faible inertie,
- présence de l'eau.

En hiver



CAPTER



STOCKER



DISTRIBUER



CONSERVER



En été



OCCULTER



MINIMISER

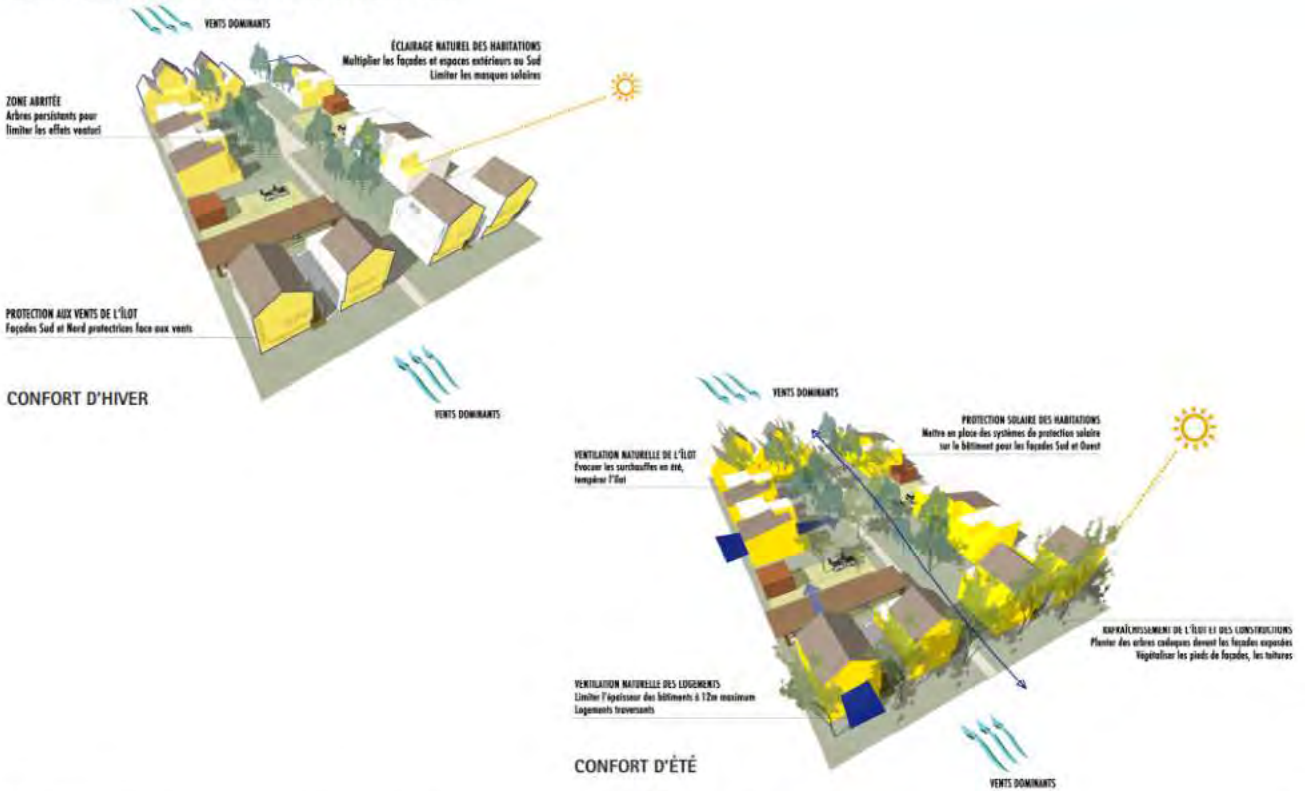


AÉRER / VENTILER



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE À AIX - TRAVAUX/GENCO/SCS/TECIA - DAP - FÉVRIER 2021

SCHÉMAS ILLUSTRANT LES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME



AIX-LES-BAINS MARILOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REQUALIFICATION URBAINE ET SOCIALE @ AEU - TECHNÉ/SOBERCO/SCE/TECTA - DAP - FÉVRIER 2021

6.3 VÉGÉTALISATION

La végétation joue un rôle important dans le confort et la qualité des villes. Elle favorise ainsi un climat urbain confortable en réduisant les températures de l'air ambiant et favorise le bien être des personnes. En plus de participer à la régulation du climat, réserver une place significative aux végétaux permet de mettre en place des continuités écologiques structurantes pour le développement de la biodiversité et le déplacement de la faune et de la flore.

Il s'agira dans le cadre du projet de Marlioz de mettre en place une double stratégie de végétalisation à la fois dans les îlots collectifs et privés :

- la végétalisation des façades, pieds de façades et toitures sera privilégiée pour éviter l'absorption de rayonnements solaires par des surfaces minérales qui auraient stocké la chaleur en journée pour la restituer en soirée et la nuit. La végétation accélèrera donc le rafraîchissement nocturne, important du point de vue sanitaire pour permettre au corps humain de se ressourcer ;
- la végétalisation des espaces extérieurs aussi bien dans les coeur d'îlots, les jardins privés, les espaces publics, le traitement des limites séparatives seront privilégiés. Les surfaces en pleine terre, l'ombrage et l'évapotranspiration des végétaux favoriseront ainsi un taux d'hygrométrie plus confortable.

La stratégie de plantation répondra aux enjeux de biodiversité, de paysage, de diversité des essences et des strates végétales. Elle cherchera à maintenir et renforcer la trame végétale existante, à adapter les espèces en fonction du climat local et à limiter les besoins de consommation en arrosage et en traitement (mise en place d'une gestion différenciée).

6.4 GESTION DE L'EAU

L'imperméabilisation des sols au cours des dernières décennies et l'urbanisation des zones inondables et champ d'expansion des crues a renforcé les phénomènes de crues et d'inondations. Il s'agit à l'heure du 21e siècle de repenser notre rapport au sol.

Le projet de Marlioz portera des enjeux hydrauliques à la fois :

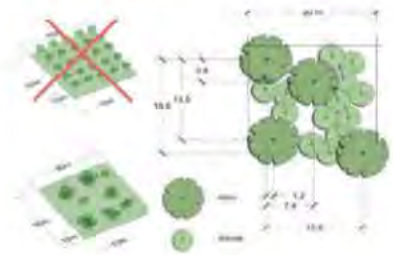
- dans l'espace public, avec la nécessité de recueillir/décantier/déshuiler les eaux de voiries avant rejet,
- dans l'espace privé, nécessitant une infiltration à la parcelle.

**DANS LE DOMAINE PUBLIC :** les voiries devront prévoir de préférence un système de recueil des eaux pluviales à ciel ouvert grâce à un réseau de noues. Elles seront suffisamment dimensionnées pour assurer la collecte, l'infiltration voire l'acheminement des eaux de pluie vers les parcs et réseaux d'assainissement d'eaux pluviales enterrés. Les revêtements de sols favoriseront autant que de possible la porosité des matériaux, limitant l'imperméabilisation.

**DANS LE DOMAINE PRIVÉ :** les espaces extérieurs privés et collectifs il sera privilégié de maintenir un maximum d'espace perméable en pleine terre. La collecte et la réutilisation des eaux de pluie est fortement conseillée pour l'arrosage des espaces extérieurs. Ces dispositifs de descentes des eaux pluviales seront intégrés à l'architecture.

PRINCIPE DE CONCEPTION DES ESPACES PLANTÉS

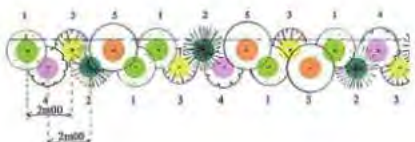
Alternance des plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; et éviter toute plantation systématique et régulière.



PRINCIPE DE CONCEPTION D'UNE HAIE VIVE

Exemple d'une diversité des essences adaptées à un climat sec :

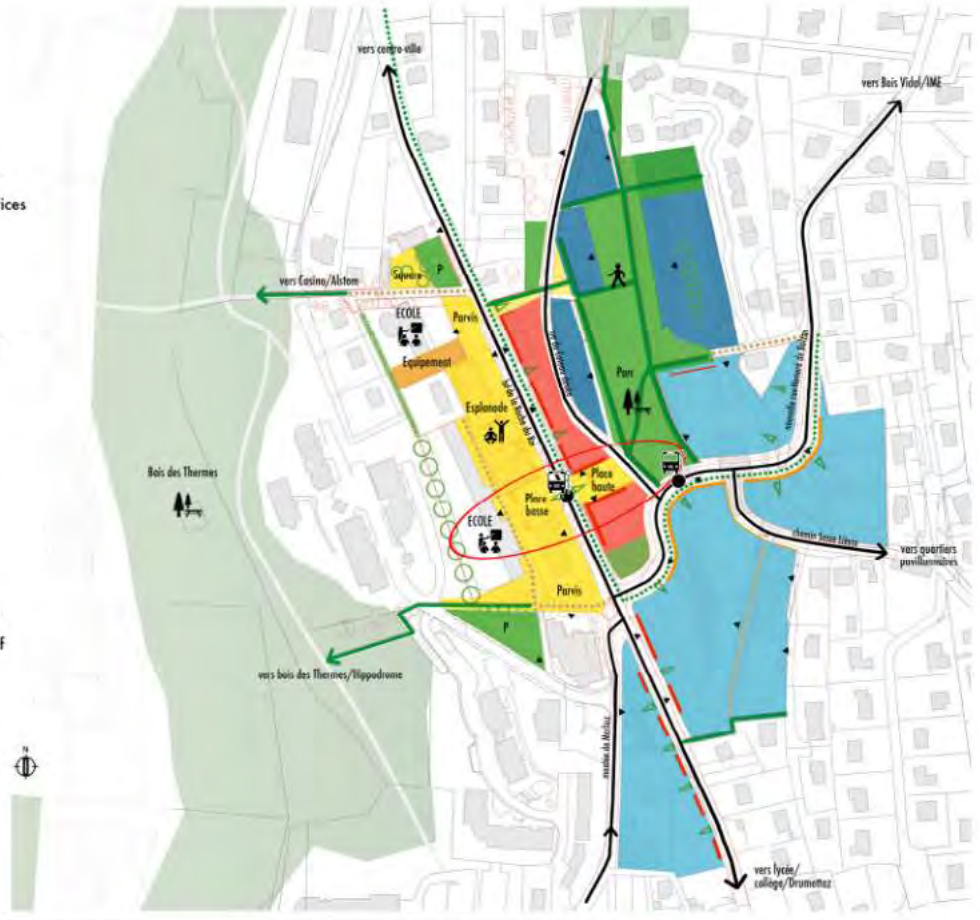
- cornus sp.
- viburnum sp.
- acer sp.
- parulus sp.
- corylus sp.
- euonymus sp.
- flex sp.
- ligustrum sp.



# SCHÉMA DE SYNTHÈSE

## LÉGENDE

- îlots résidentiels neufs
- îlots résidentiels réhabilités/résidentialisés
- îlots mixtes logements/commerces ou services
- îlots équipements neufs
- espaces végétalisés
- espaces publics à dominante minérale
- arbres de haute tige existants à conserver
- bosquets existants à conserver
- ↔ desserte viaire à long terme
- ↔ liaisons piétonnes et cycles à aménager
- ↔ liaisons cycles futures
- ↔ voiries partagées à qualifier
- ▲ accès principaux
- alignement bâti voirie principale
- retrait d'alignement bâti voirie secondaire
- césures obligatoires, emplacement indicatif
- intensité urbaine



AIX-LES-BAINS MARLIOZ - ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE RÉGÉNÉRATION URBAINE ET SOCIALE Et AEU - TEXNÉ/SOBERCO/SCET/TECTA - OAP - FÉVRIER 2021

Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1

# **ANNEXE 4 - AIX-LES-BAINS**

## **QUARTIER LEPIC-LIBERTE**



# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LAC DU BOURGET

## Etude d'urbanisme pré-opérationnel pour la requalification urbaine du quartier Lepic-Liberté

Synthèse du projet

**Maîtrise d'ouvrage**  
Communauté d'Agglomération  
du Lac du Bourget

**Equipe de Maîtrise d'œuvre**  
TEKHNE (MANDATAIRE)  
SOBERCO ENVIRONNEMENT  
ADEQUATION  
SEPT  
SITETUDES



NOVEMBRE 2014

## TEMPS DE PASSAGE

La ville d'Aix-les-bains s'interroge sur le devenir urbain du quartier Lepic-Liberté. Le renouvellement de ce secteur Sud-Ouest de l'agglomération aixoise représente donc un enjeu majeur en terme d'**attractivité démographique et économique** nécessaires au maintien du niveau d'équipements et à l'équilibre financier de la ville centre. Ce tissu urbain possède toutes les qualités pour muter en **faubourg urbain contemporain** support d'attractivité, de qualité urbaine, de qualité de vie, de mixité, de sociabilité.

Face aux enjeux de développement durable, du changement climatique et de l'équilibre des territoires, il sera nécessaire de se doter d'une stratégie d'urbanisation respectueuse de ses environnements.

Pour se faire, la communauté d'agglomération du Lac du Bourget (CALB), en association avec la ville d'Aix-les-Bains et Métropole Savoie, a choisi de réfléchir au devenir urbain de ce quartier en menant cette étude sous la forme d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme**.

Faire la ville, c'est associer les **fonctions du quotidien** (habiter, travailler, se déplacer, consommer,...) dans un même quartier pour assurer un confort de vie et d'usage des habitants et promouvoir une ville des courtes distances.

Faire la ville, c'est proposer un **logement abordable pour tous** et peu consommateur en énergie pour un confort d'habiter.

Faire la ville, c'est assurer le **réalisme opérationnel** des opérations d'aménagement dans un contexte économique difficile et définir un processus de mutation.

Faire la ville, c'est **s'inscrire dans un territoire**, un environnement, des paysages, une histoire, des habitants, des activités en place qu'il sera nécessaire de prendre en compte pour une bonne appropriation du projet.

Ce projet marque un passage vers d'autres modes de faire et de pratiquer la ville. Il consiste en la mise en place d'une stratégie urbaine au croisement des enjeux de qualité de vie, de respect de l'environnement et du contexte financier pour définir les modalités d'évolution et les moyens opérationnels, fonciers et financiers à mettre en oeuvre pour réaliser le futur du quartier Lepic-Liberté.

**Il s'agit ici de mettre en place une stratégie urbaine**, associant projet d'aménagement, stratégie foncière, choix programmatiques.

- . Une sociabilité et une vie de quartier renforcée, la rue redevient l'espace public.
- . Un objectif sociologique majeur, maintien de la population d'aujourd'hui, offre de parcours résidentiels, accueil de nouveaux habitants.
- . Un quartier multipolaire, des centralités variées et complémentaires, existantes et à inventer.
- . Un quartier offert aux modes doux et aux TC pour relier les centralités, et inscrire le quartier dans un schéma métropolitain.
- . Un quartier énergétiquement sobre.
- . Le quartier Lepic Liberté comme chaînon de l'urbanisme, des continuums écologiques, des parcours à l'échelle de l'agglomération.

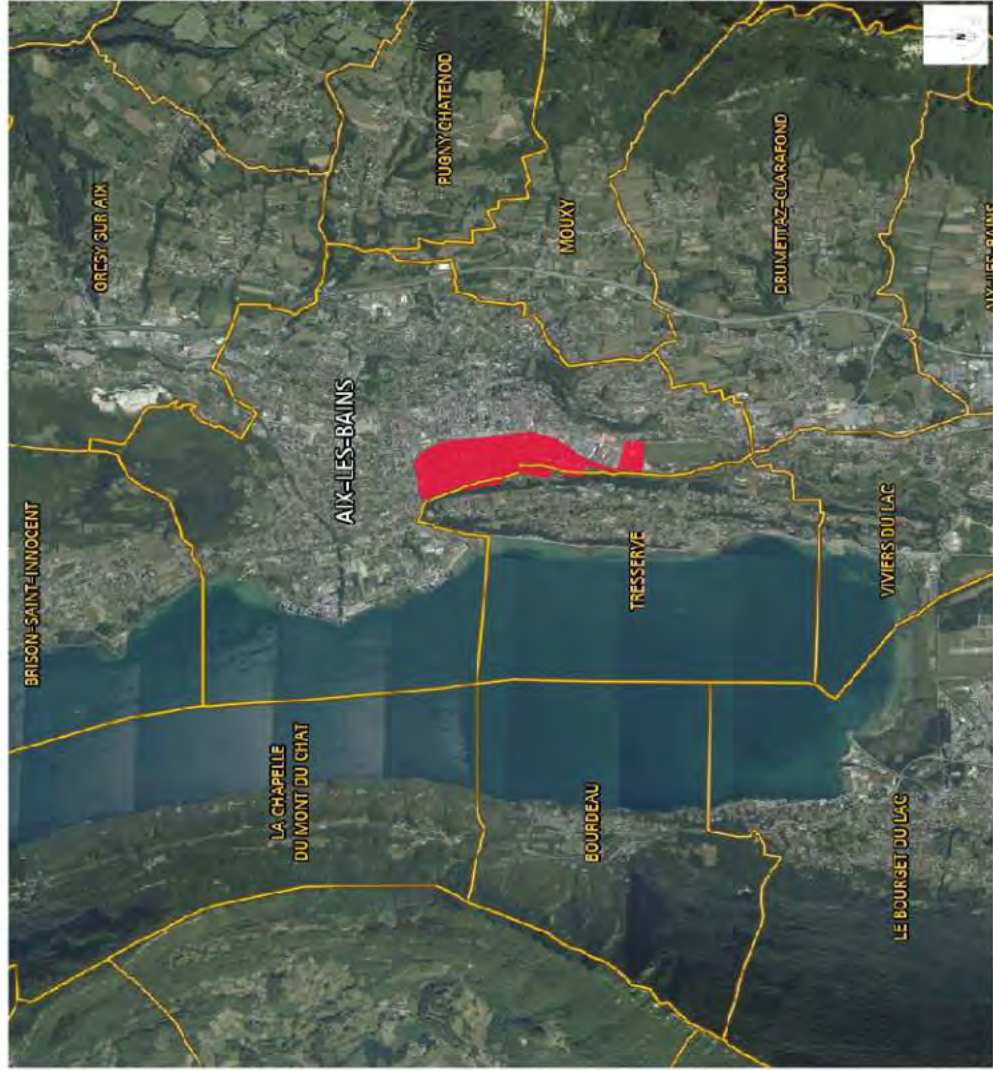
## LES GRANDS ENJEUX DU QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ

Le site de projet Lepic-Libeté représente une superficie de **85 ha**, soit environ **7% du territoire**.

**ENJEU N°1 : l'inscription urbaine** du secteur dans la ville et l'agglomération d'Aix-les-Bains.

**ENJEU N°2 : l'évolution possible**, la mutabilité du secteur comme levier de son évolution.

**ENJEU N°3 : la temporalité du projet**, apte à dépasser les temps électoraux, les temporalités courtes.



## LES PRÉALABLES AU PROJET URBAIN

## AMBIANCES URBAINES

### LE CENTRE HISTORIQUE



AIX-LES-BAINS QUARTIER LE PIC-LIBERTÉ - SYNTHÈSE AUX ÉLUS - IERHNE/SOBERCO/ADÉQUATION/INSEP/INTEJUDIS - NOVEMBRE 2014

# AMBIANCES URBAINES

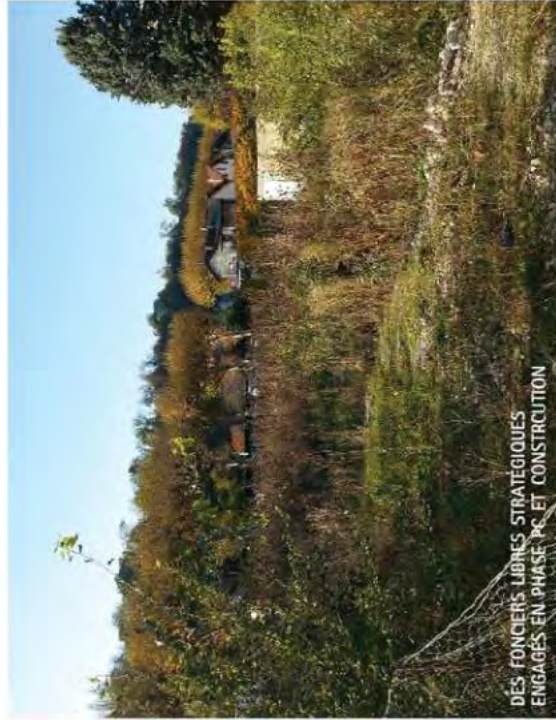
## LE SECTEUR GARE

UNE GARE DE QUARTIER, FAVORISER LA VILLE DES



## AMBIANCES URBAINES

### LE BOULEVARD LEPIC



AIX-LES-BAINS-QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ - SYNTHÈSE AUX ÉLUS - TERME D'ÉLABORATION/ADAPTATION/ÉTUDES - NOVEMBRE 2014

# AMBIANCES URBAINES

## L'ENTRÉE SUD



DES FRICHES AUJOURD'HUI EN PROJET RÉSIDENTIEL



DES FONCIERS LIBRES STRATÉGIQUES  
UN ENJEU DE MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE



UN SITE CASINO EN DÉCLIN



90% DES PROJETS DE CONSTRUCTION SONT LOCALISÉS  
DANS LE SECTEUR SUD, SANS MAÎTRISE DE LA COLLECTIVITÉ



PORTER LA RÉFLEXION URBAINE À LONG  
TERME AU-DELÀ DES VOIES FERRÉES



### SYNTHÈSE GÉNÉRALE

#### 1. UNE STRUCTURE URBAINE INACHEVÉE MAIS AVEC DEUX ATOUTS

- un coeur historique qualitatif, Avenue du petit port : une ambiance urbaine à diffuser largement dans le reste du quartier ;
- un axe structurant, porteur d'enjeux urbains forts : le boulevard Lepic.

#### 2. UNE ABSENCE DE LIEUX D'INTENSITÉ PORTEURS D'UNE ORIENTATION URBAINE

#### 3. DES MUTATIONS EN COURS QUI BOULEVERSENT LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX

- +320 nouveaux logements dont 146 logements sociaux (+200 logts opérations Girod-Sisa et Thimon) ;
- une école qui arrive à saturation ;
- des besoins en commerces, services de proximité pour répondre à une ville des courtes distances.

#### 4. UN PLU À VOCATION RÉGLEMENTAIRE ET NON STRATÉGIQUE, EN INADÉQUATION AVEC LE FONCIER MOBILISABLE

#### 5. UN ENVIRONNEMENT FRAGILE COMME FACTEUR DE VALIDATION DE L'APPROCHE URBAINE

- des fonctions adaptées au manque d'ensoleillement,
- une ambiance acoustique apaisée.

## ENJEUX

### L'ENVIRONNEMENT COMME PARTI PRENANTE DU PROJET URBAIN

#### • Minimiser les risques d'inondation

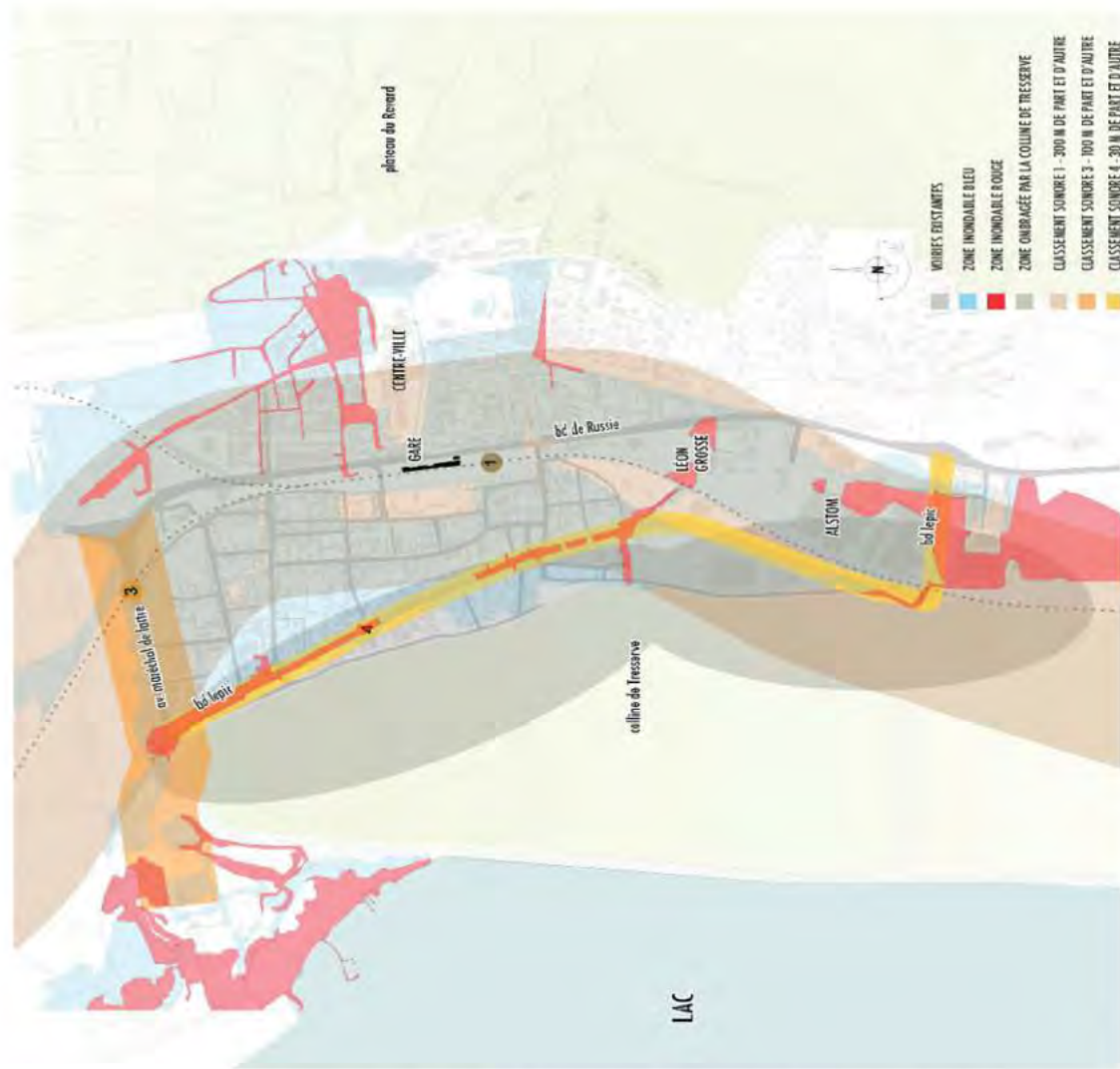
Le site Casino est en zone rouge inconstructible. La reconversion du site doit pouvoir trouver des usages compatibles avec un risque d'inondabilité (tennis, parking, square, parc, etc.).

#### • Préserver les habitants des nuisances acoustiques

- éloigner les usages sensibles (habitat) à proximité de la voie ferrée qui relève des nuisances acoustiques élevées (trafic de fret important la nuit),
- privilégier des usages compatibles avec ces nuisances.

#### • Assurer un confort d'habiter

- un site en partie dans l'ombre de la colline de Tresserve, peu favorable pour la qualité d'habiter,
- favoriser l'implantation de fonctions à faible notoriété résidentielle dans les zones ombragées,
- rechercher une plus grande place du végétal.



## ENJEUX

### MAILLAGE ET PERMÉABILITÉ LA VILLE DES COURTES DISTANCES

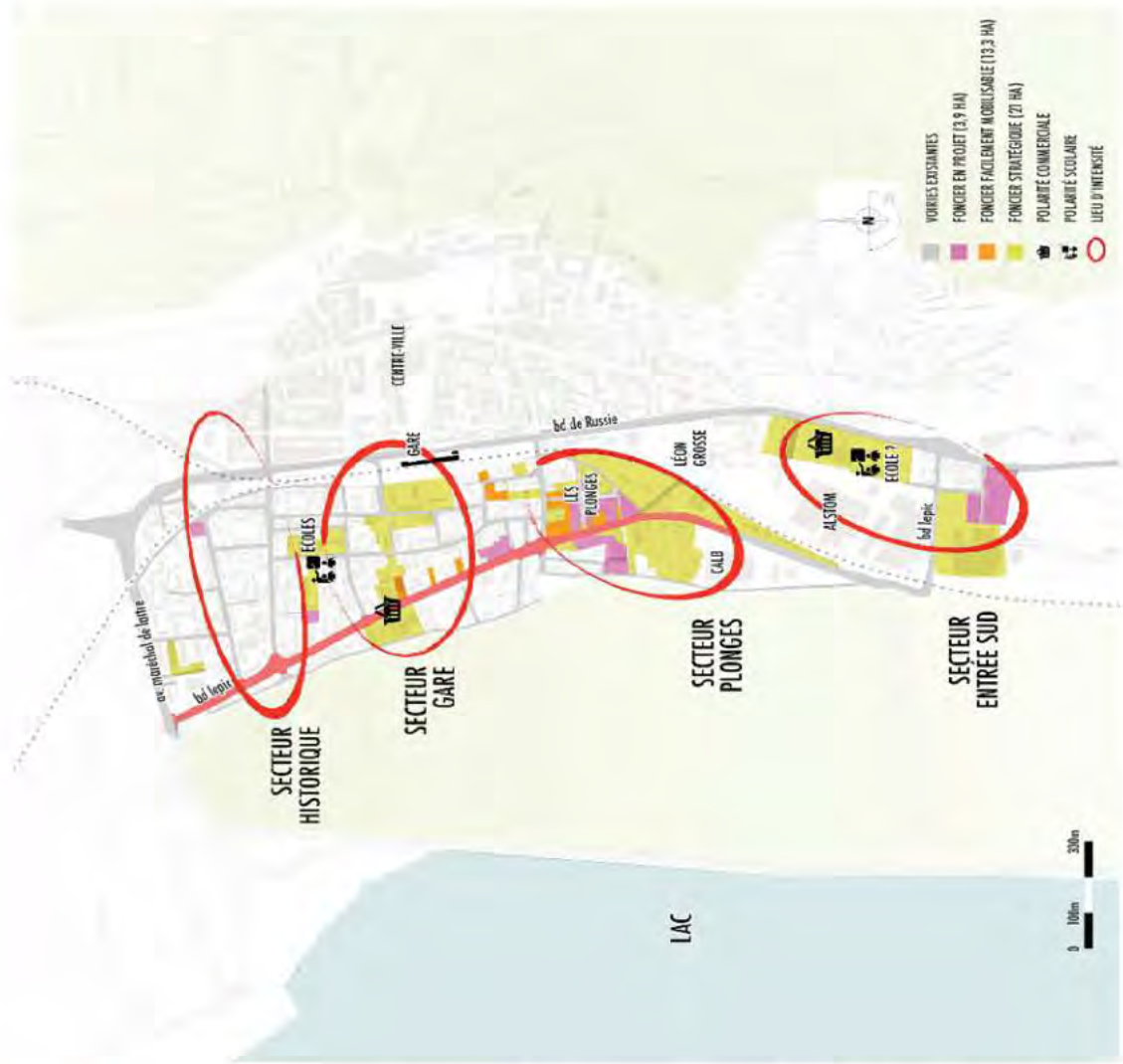
- **Franchir les voies ferrées**
  - relier le quartier au centre ville et au lac,
  - maintenir et valoriser les franchissements existants,
  - développer un nouveau passage sous voie au sud, désenclaver le site d'Alstom.
- **Apaiser les rues internes de desserte du quartier**
  - retrouver des sens uniques de circulation pour permettre d'aménager des trottoirs confortables,
  - associer une trame végétale aux cheminements.
- **Relier**, trouver des perméabilités à la fois pour les voitures et les modes doux. Désenclaver le quartier.
- **Multimodalité**, trouver une ekostation en lien avec l'offre actuelle du pôle gare. Une offre de déplacements complémentaires (autopartage ? aire de covoiturage ?).



## ENJEUX

### INTENSITÉ URBAINE ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER LEPIC-LIBERTÉ

- **Renforcer le bd Lepic comme l'axe fort**  
Le bd Lepic comme axe structurant, diffuseur de l'animation et séquencé.
- **Animer du cœur du quartier**
  - multiplier les micro-polarités,
  - mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation d'espaces publics et de logements.
- **Rééquilibrer les équipements scolaires**  
Profiter des besoins scolaires pour animer le quartier par un équipement et des aménagements facteurs d'attractivité urbaine.
- **Structurer, densifier l'offre commerciale**
  - repenser l'offre commerciale du groupe Casino sur le quartier vers une meilleure visibilité,
  - absence d'une offre commerciale structurée et lisible au sein du quartier Lepic-Liberté.
- **Trouver une mixité contemporaine habitat/activités**
  - des besoins en terme de locaux artisanaux mixtes type village d'entreprises,
  - réaligner les logements neufs en gamme de prix abordables, diversifier les formes urbaines.



## EKO\_URBANITÉ



## L'ÉCOLE

### AUJOURD'HUI

#### CONSTATS

- De nombreux logements en chantier dans le quartier par des investisseurs publics et privés avec **320 logements en construction à court terme**.
- Le groupe scolaire Liberté atteint presque ses capacités d'accueil ( **20 places restantes**).

#### OBJECTIFS

- Réinterroger les besoins scolaires « stabilisés » (à horizon 20 ans) en terme d'effectifs scolaires, en adéquation avec les développements résidentiels en cours > **soit près de 5 classes**,
  - Anticiper les futurs besoins scolaires par la densification et le renouvellement du quartier lié au projet urbain > **soit pour 200 nouveaux logements près de 3 classes**,
  - Profiter des opportunités foncières à proximité des terrains stratégiques pour densifier au plus près de l'équipement scolaire.
- >> Pour y répondre, **3 hypothèses** sont proposées:
- sur site,
  - sur l'îlot de l'école élémentaire
  - sur le site de saemcarra, à l'arrière de la gare.



## L'ÉCOLE

### AUJOURD'HUI





# L'ÉCOLE

## HYPOTHÈSE 1 : RENOUVELLEMENT DE L'ÉCOLE SUR ELLE-MÊME

MAINTIEN DE LA CONFIGURATION ACTUELLE



## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



## HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE

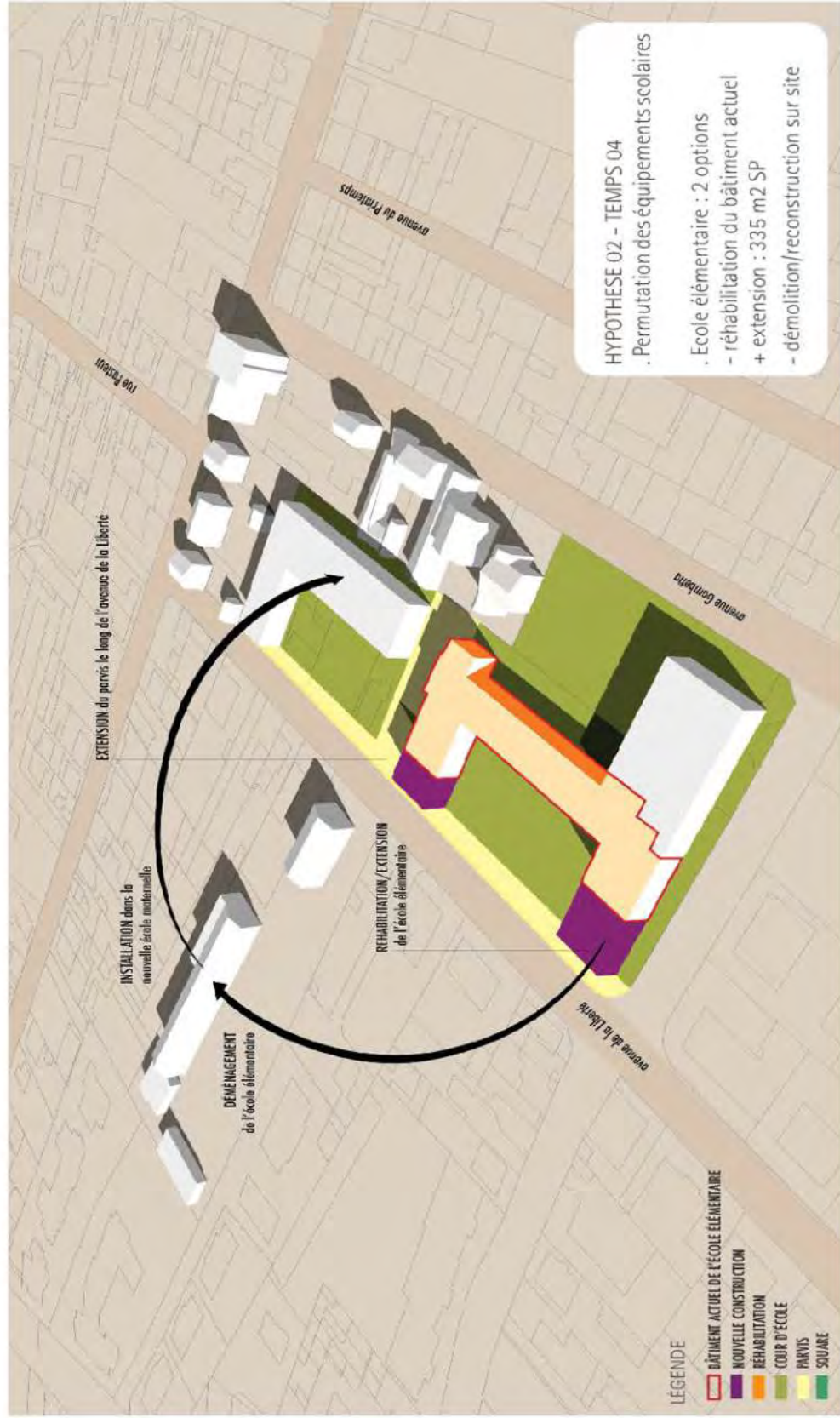


## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE



## HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE

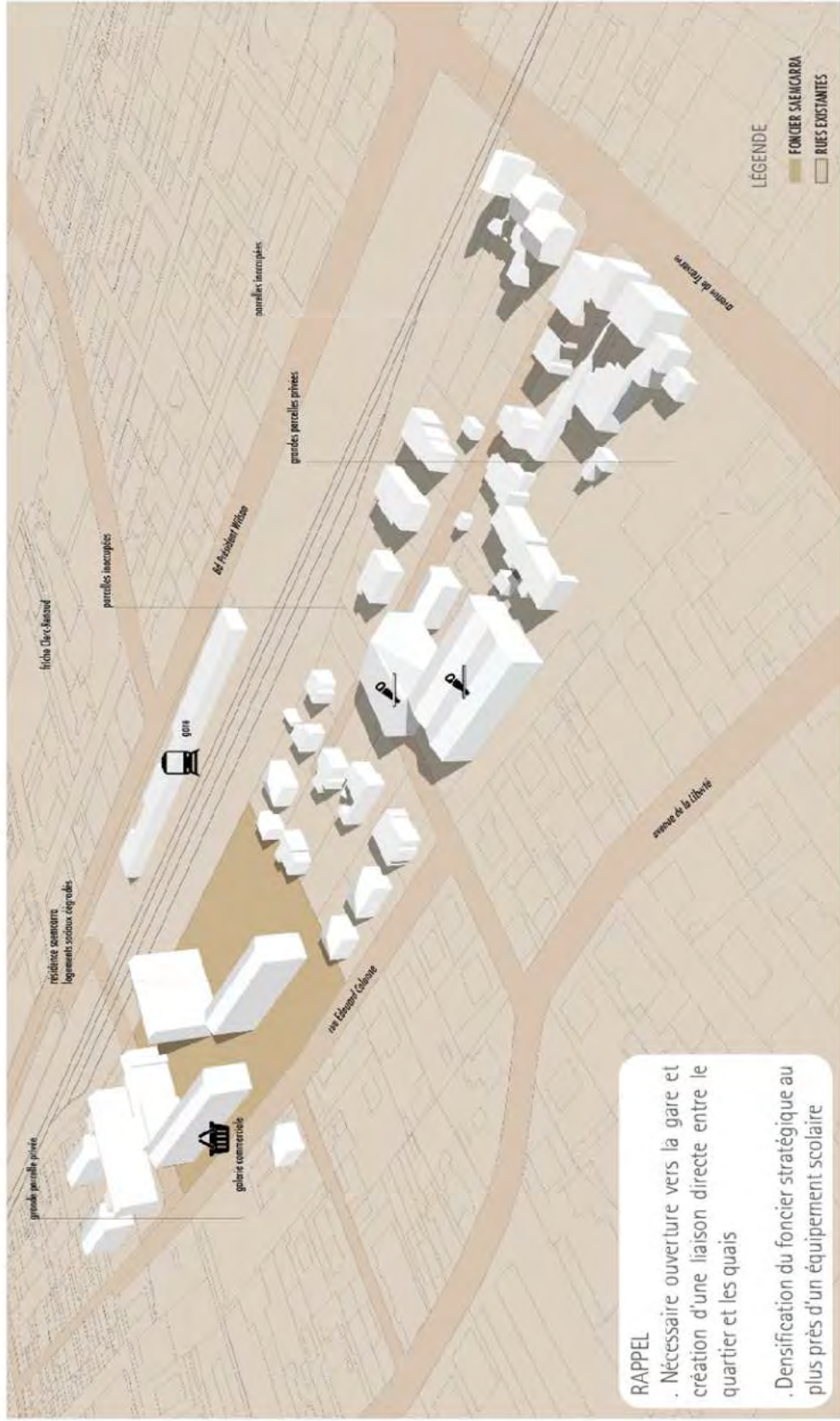


## L'ÉCOLE

### HYPOTHÈSE 2 : EXTENSION SUR L'ÎLOT DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE

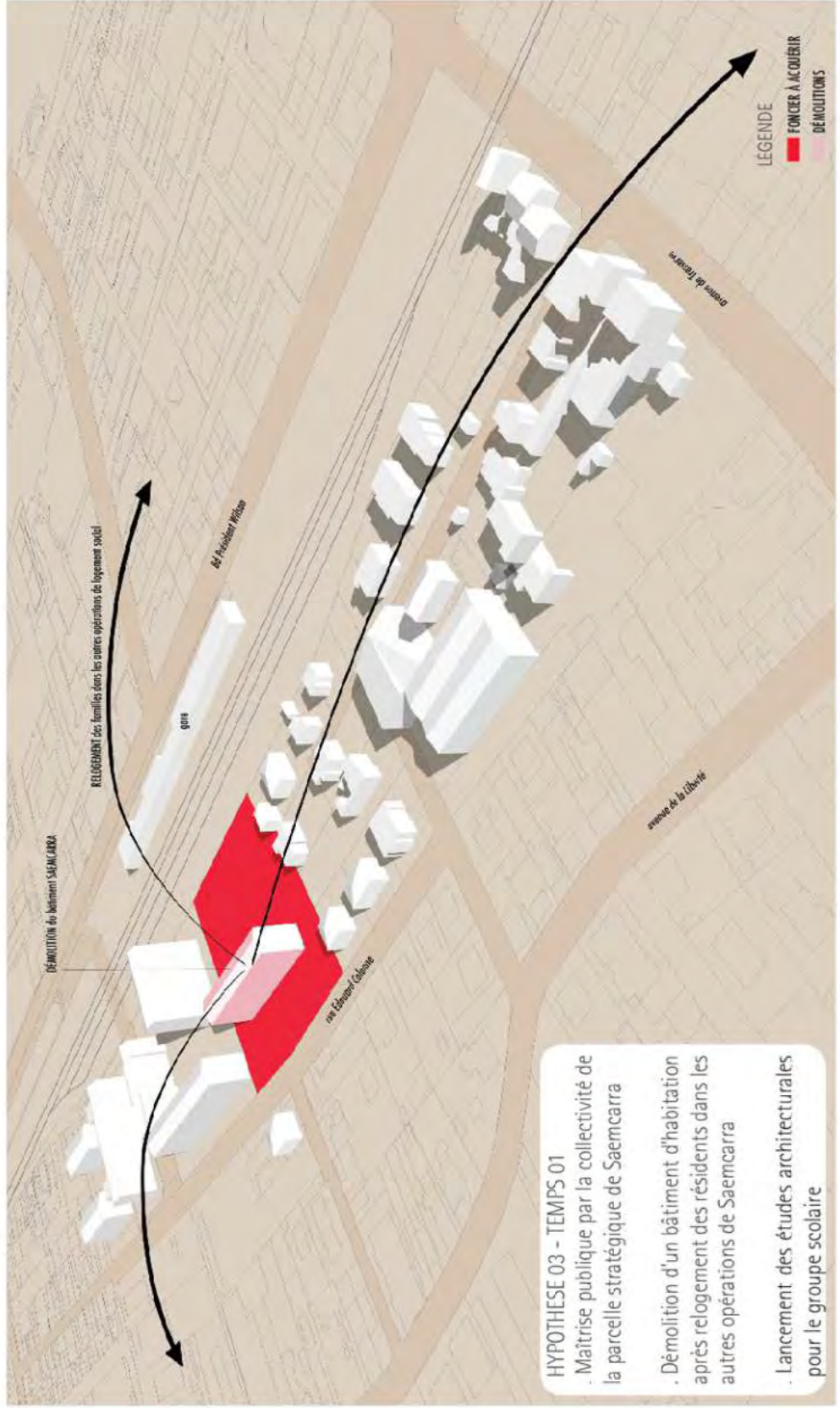


**HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE**



# L'ÉCOLE

## HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE





**HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE**



**HYPOTHÈSE 03 - TEMPS 02**

- . Construction du groupe scolaire et de ses espaces extérieurs
- . Construction de la passerelle gare au-dessus des voies ferrées
- . Aménagement du mail pour assurer une liaison continue E-O jusqu'aux quais

# L'ÉCOLE

## HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE



**HYPOTHÈSE 3 : UNE NOUVELLE ÉCOLE À PROXIMITÉ DE LA GARE**



## LE PÔLE COMMERCIAL LEPIC

### AUJOURD'HUI

#### CONSTATS

- Une **absence de centralité** de quartier.
- Des activités commerciales disséminées, peu lisibles et en déclin alors qu'il existe un **potentiel de marché permettant de développer une offre commerciale de proximité d'environ 1 000 m<sup>2</sup>**.
- Un bd Lepic peu qualifié, avec des activités en difficulté, alors que l'intensité urbaine, les flux sont localisés à cet endroit.
- Une demande importante centrée sur les petites surfaces comprises entre 300 et 800 m<sup>2</sup>.
- Un site avec une zone d'ombrage importante en raison de sa proximité avec la colline de Trésève.

#### OBJECTIFS

- Animer, ponctuer le bd Lepic d'un lieu d'intensité dans sa séquence la plus urbaine qui puisse accueillir un linéaire commercial.
- Développer une offre commerciale et/ou de petit artisanat sur le foncier à faible notoriété résidentielle.
- Maîtriser le foncier des activités spécialisées et/ou non commerciales du site par la collectivité et assurer leur transfert vers des sites plus appropriés.



# LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

## STRATÉGIE ÉLARGIE



# LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

## STRATÉGIE ÉLARGIE



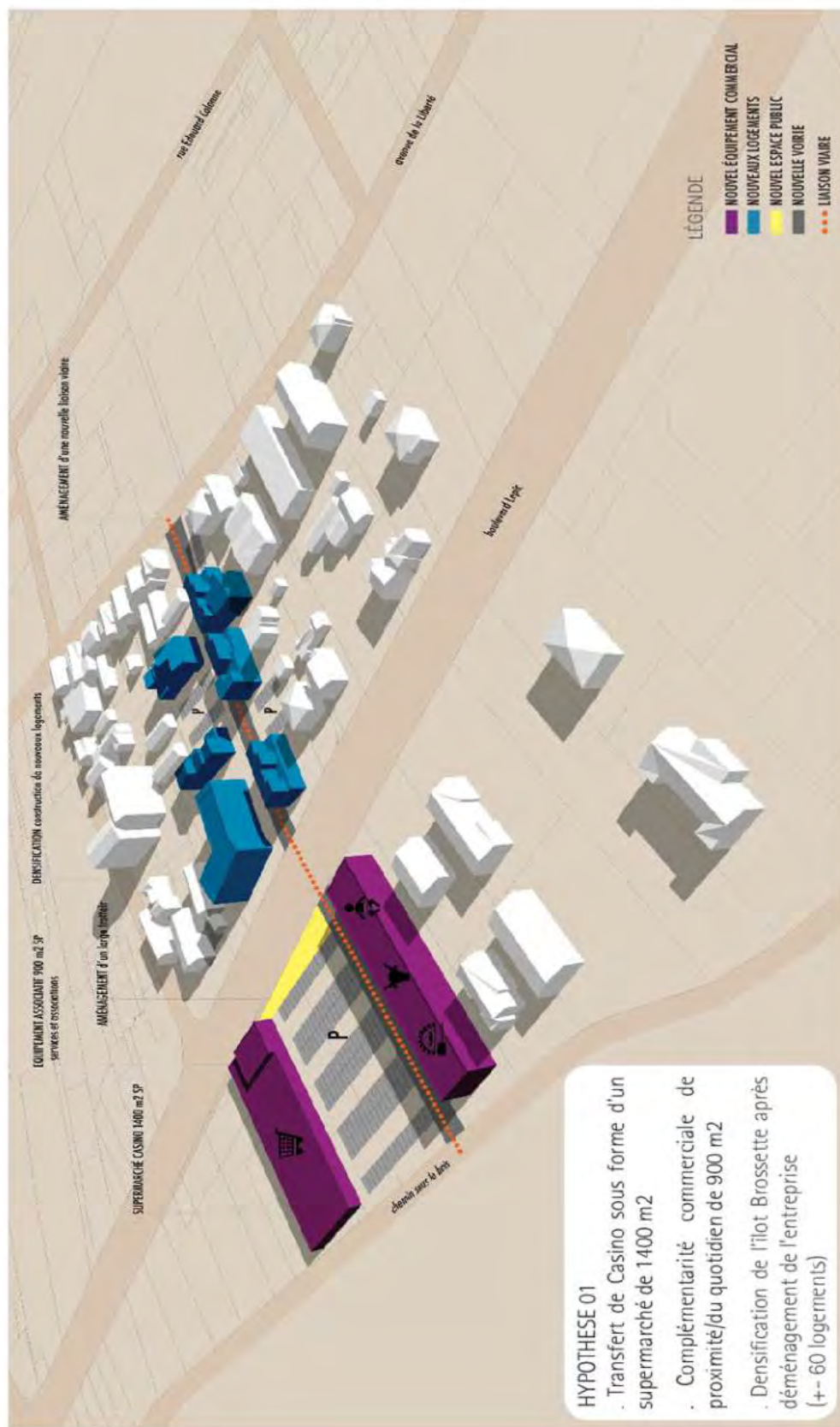
# LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

## STRATÉGIE ÉLARGIE



## LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

**HYPOTHÈSE 1 : TRANSFERT DE CASINO SOUS FORME D'UN SUPERMARCHÉ DE 1400 M2**  
 + POLARITÉ COMMERCIALE SECONDAIRE DE +/- 1000 M2 (8/10 CELLULES) + RELOCALISATION DES EQUIPEMENTS ASSOCIATIFS EN ÉTAGE (DANSE)





## LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

### HYPOTHÈSE 2 : POLARITÉ COMMERCIALE DE QUARTIER DE +/- 1 000 M2 EN COMPLÉMENTARITÉ D'UN SUPERMARCHÉ À L'ENTRÉE DE VILLE SUD/BD DE RUSSIE



## LA POLARITÉ COMMERCIALE LEPIC

**HYPOTHÈSE 2 : POLARITÉ COMMERCIALE DE QUARTIER DE +/- 1 000 M2**  
 EN COMPLÉMENTARITÉ D'UN SUPERMARCHÉ À L'ENTRÉE DE VILLE SUD/BD DE RUSSIE

### ZOOM SUR LE PRINCIPE DE L'ÎLOT MIXTE COMMERCES/EQUIPEMENT/ARTISANAT

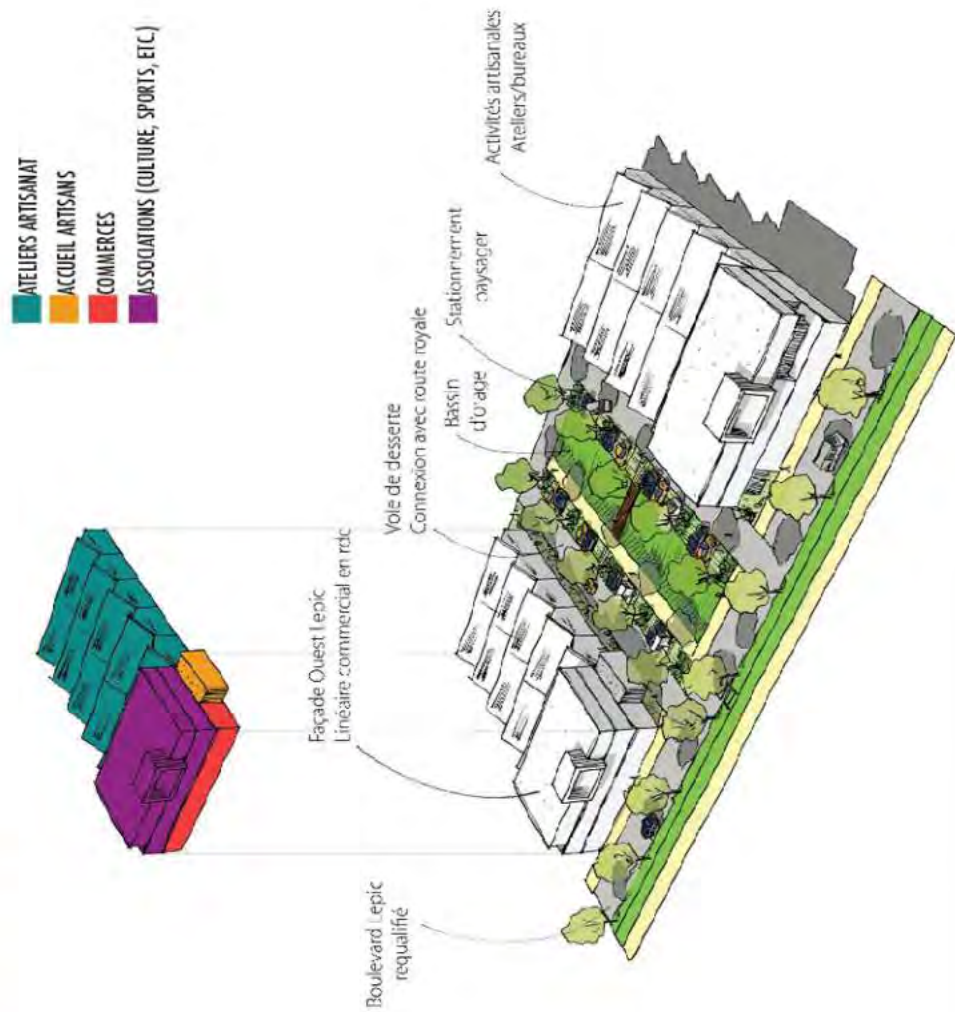
Une mixité fonctionnelle et programmatique à l'échelle d'un îlot.

Un lien économique peut se mettre en place entre les activités artisanales et commerciales (déjeuner, réparations, etc.).

Une mutualisation possible du stationnement.

L'aménagement de perméabilités viaires entre le bd Lepic et le chemin sous le bois.

Une autonomie permettant le phasage.



## L'ENTRÉE SUD

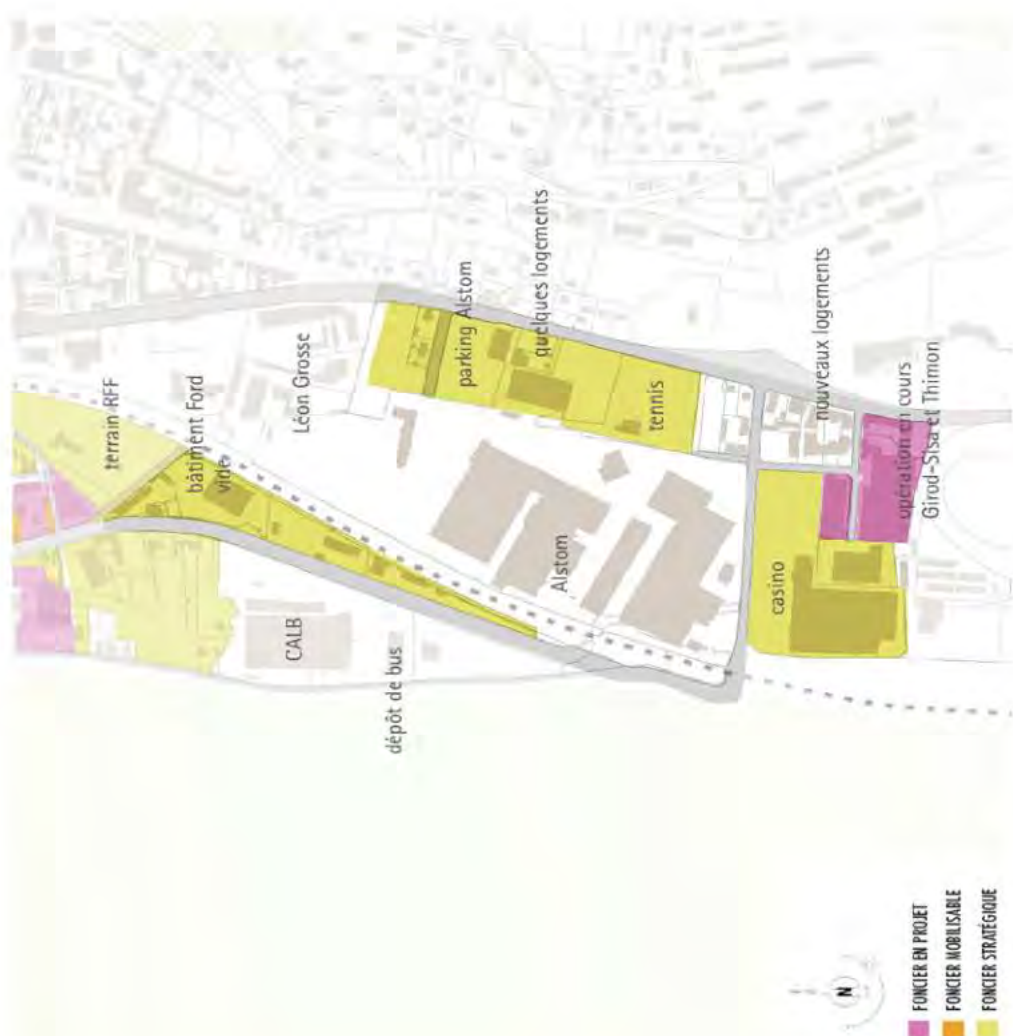
### AUJOURD'HUI

#### CONSTATS

- La porte d'entrée sud de la ville d'Aix-les-Bains sur le bd de Russie très peu urbaine, tenue par des tennis et des parkings.
- Un site Casino en déclin, qui nécessite une reconversion par la relocalisation de son supermarché sous forme plus réduite de (2400 m2 SP).
- Une métamorphose de l'entrée sud amorcée, par la construction de programmes de logements et de bureaux.

#### OBJECTIFS

- Réorganiser l'entrée de ville sud en profitant d'une relocalisation de Casino sur le bd de Russie.
- Installer des programmes peu sensibles dans les zones inondables rouges, avec la possibilité de déménager les tennis sur le site de Casino.
- Désenclaver le site d'Alstom par la réalisation d'un franchissement viaire sous la voie ferrée.
- Profiter des fonciers et bâtiments stratégiques peu exploités sur la rive Ouest de la voie ferrée pour installer des activités économiques le long du faisceau comme protection acoustique aux logements.



## L'ENTRÉE SUD

### STRATÉGIE À LONG TERME LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



STRATÉGIE À LONG TERME

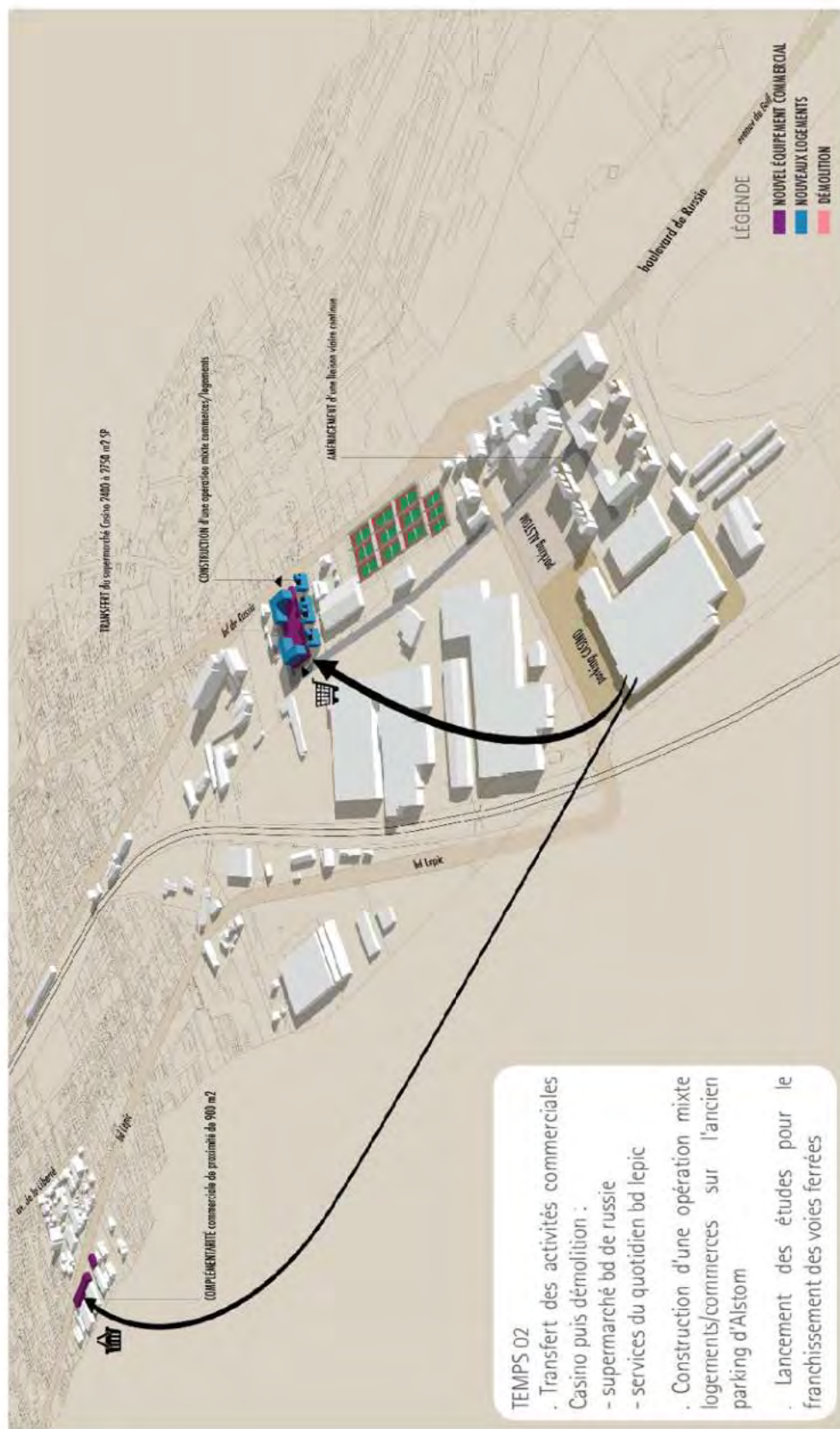
LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT



## L'ENTRÉE SUD

### STRATÉGIE À LONG TERME

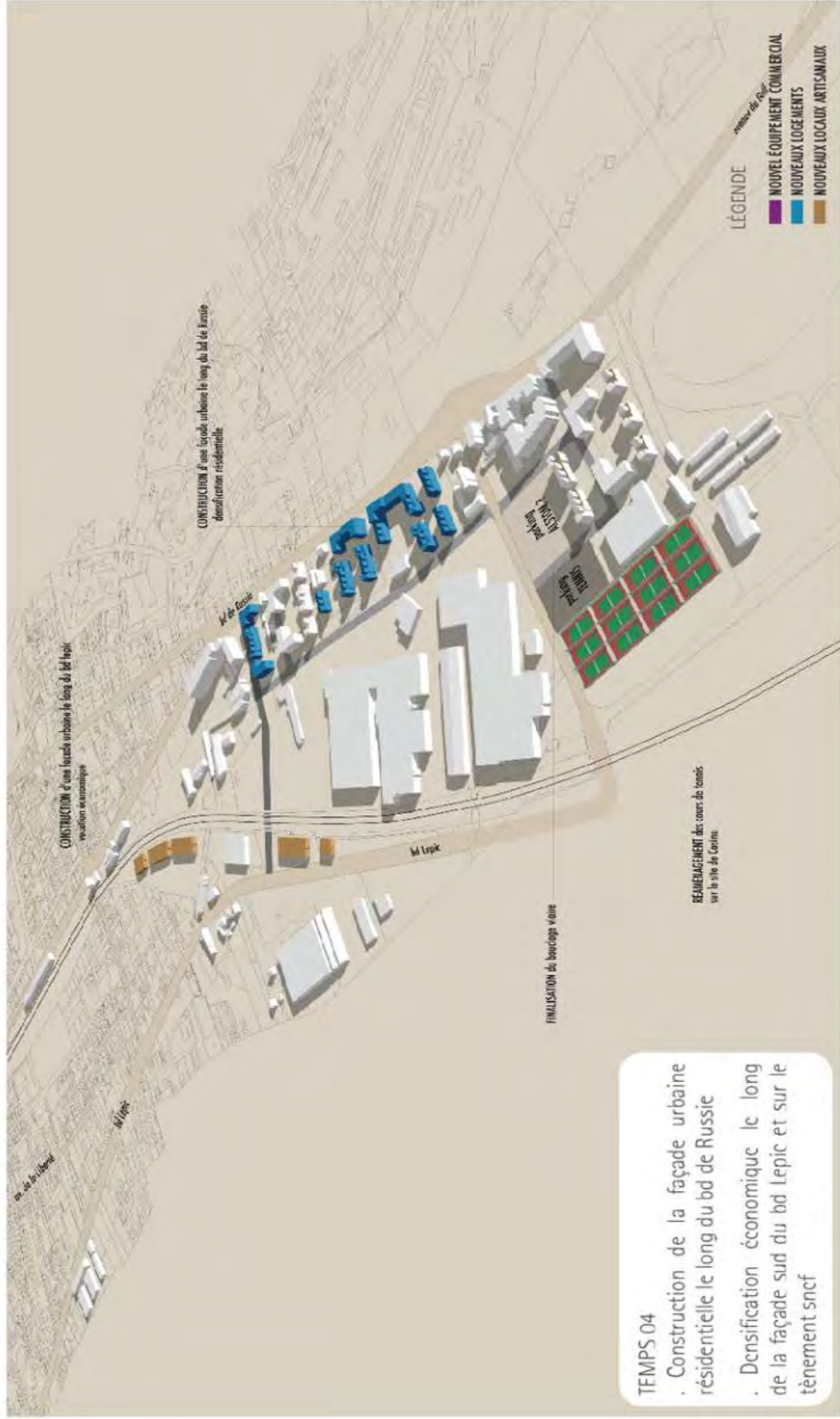
#### LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT





# L'ENTRÉE SUD

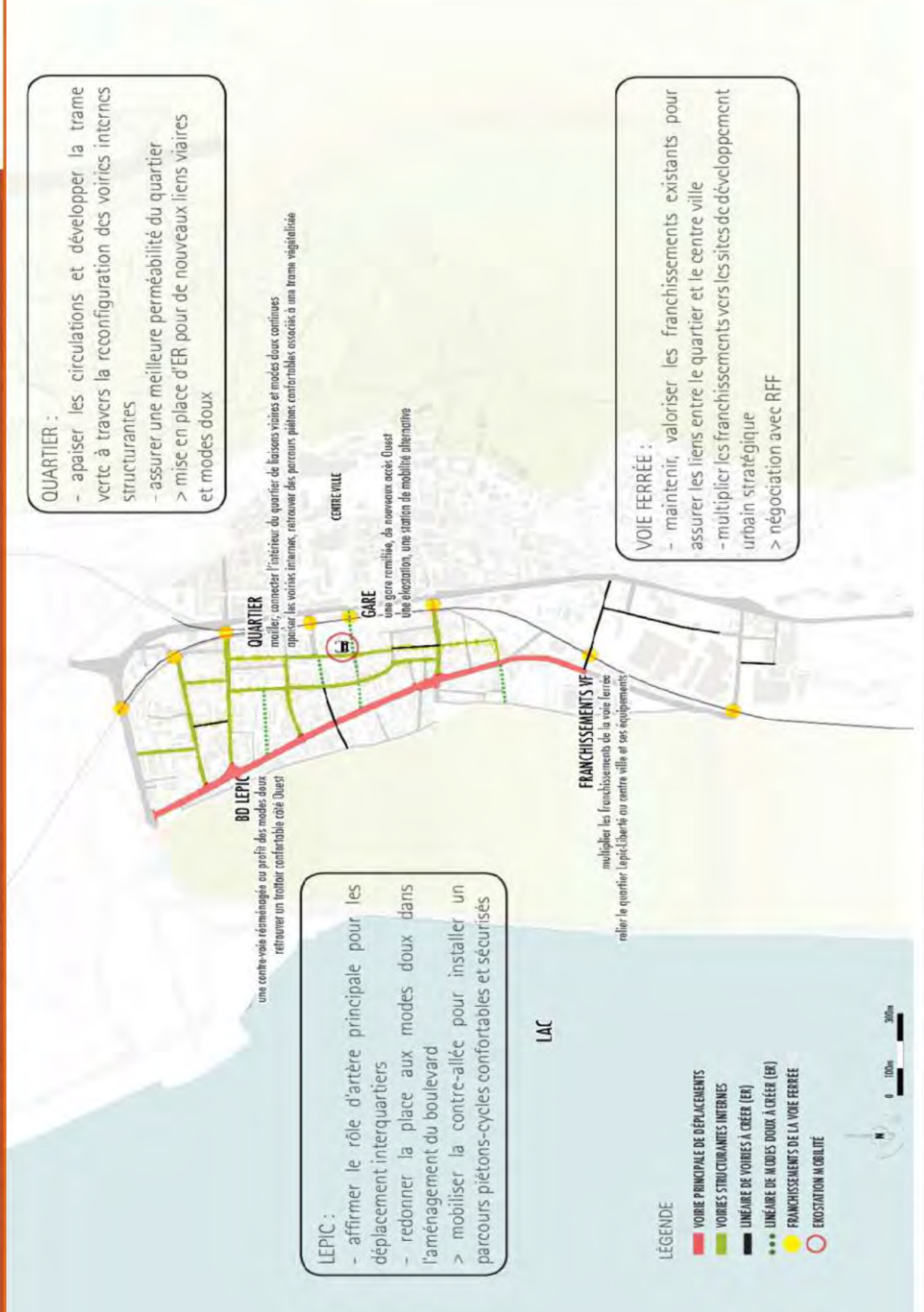
## STRATÉGIE À LONG TERME LA PLUS JUSTE ENVIRONNEMENTALEMENT ET URBAINEMENT





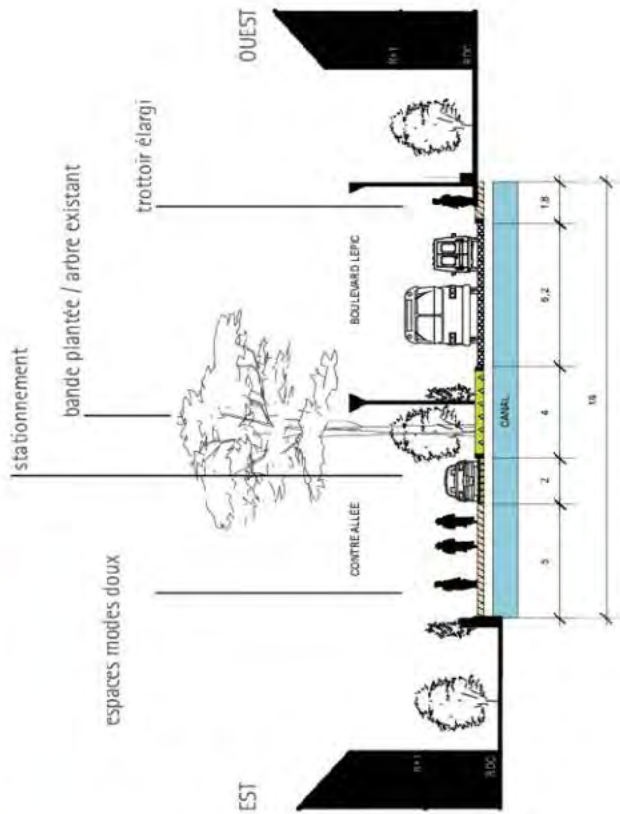
# EKO\_MOBILITÉ

## STRATÉGIE DES DÉPLACEMENTS



# L'ARTÈRE PRINCIPALE

## BOULEVARD LEPIC



### AMBIANCES



### ÉTAT ACTUEL



espace mixte piétons/cycles/voitures  
 > une voie plateau assure la desserte résidentielle et les parcours modes doux

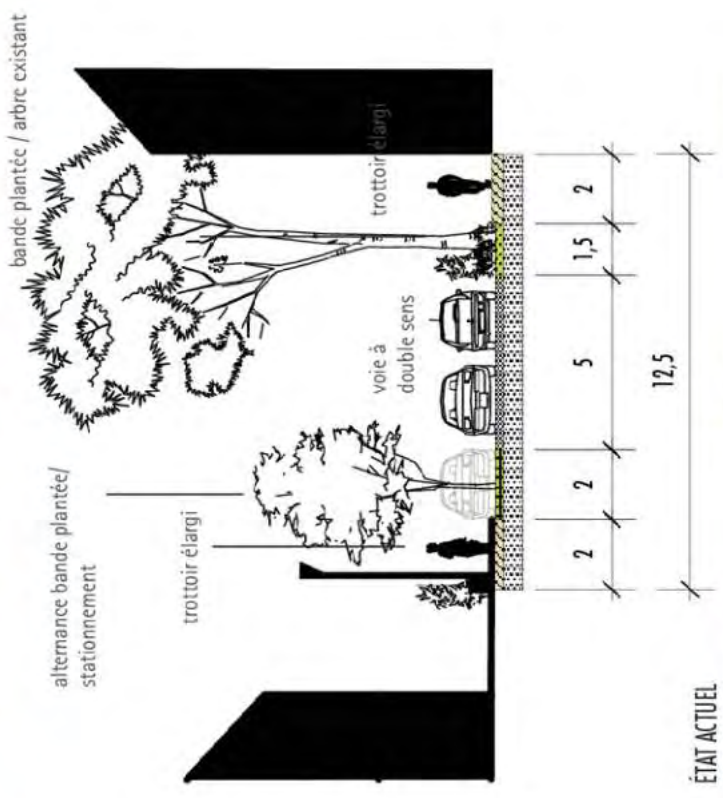
densification végétale au pied des platanes

stationnement résidents végétalisés, prolongement de la bande plantée centrale



# LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

## PROFIL 12,50 M : AVENUE DE TRESSERVE, AVENUE DU PETIT PORT

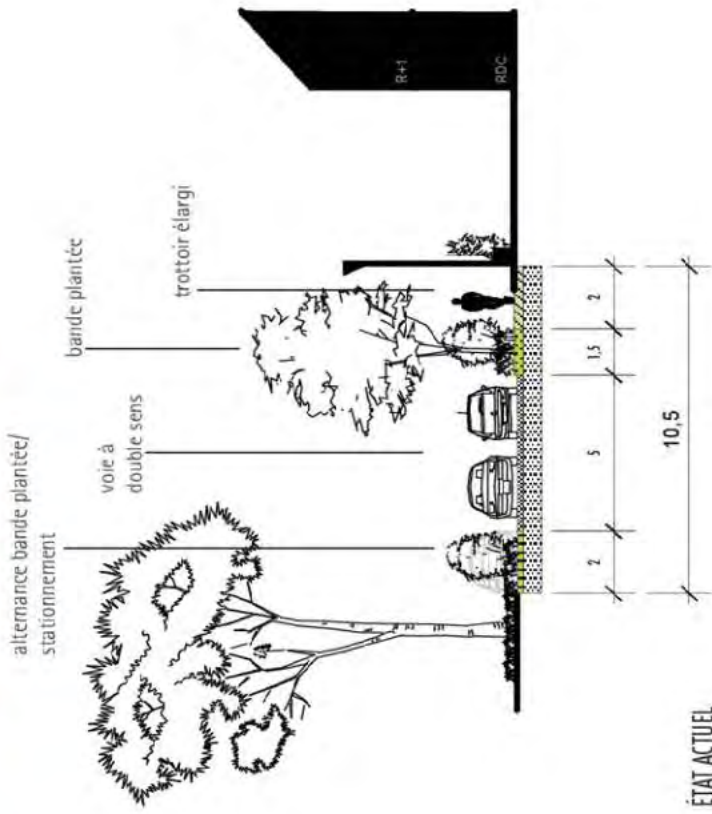


ÉTAT ACTUEL



# LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

## PROFIL 10,50 M : AVENUE D'ITALIE

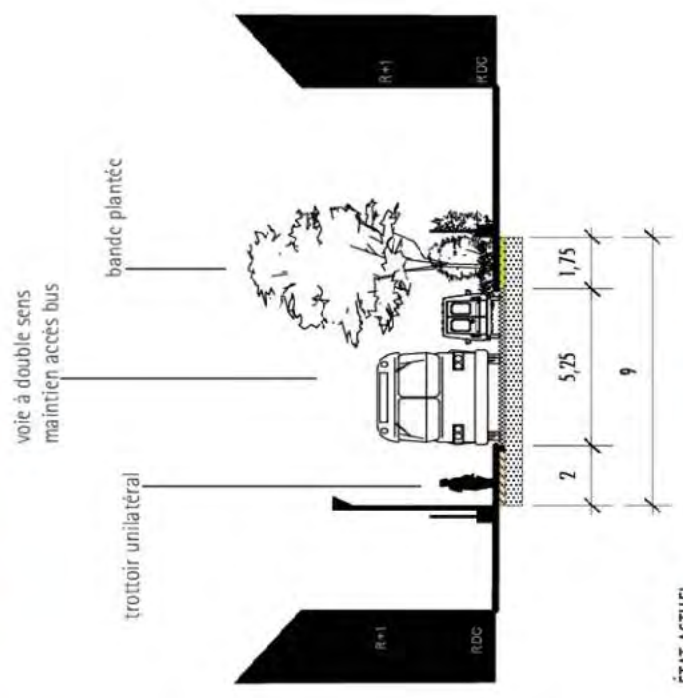


## AMBIANCES



# LES RUES INTERNES EST-OUEST / DOUBLE SENS

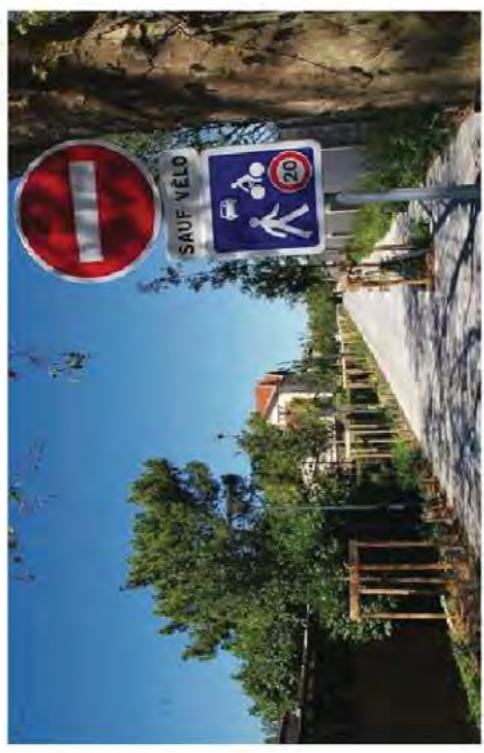
## PROFIL 9 M : RUE TALMA



ÉTAT ACTUEL

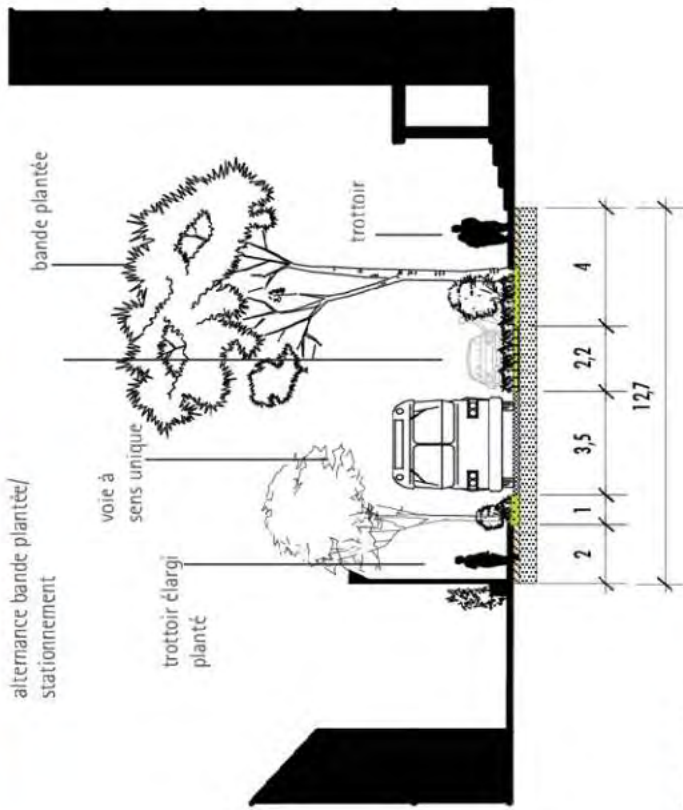


AMBIANCES



# LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

## PROFIL 12,50 M : RUE EDOUARD COLONNE

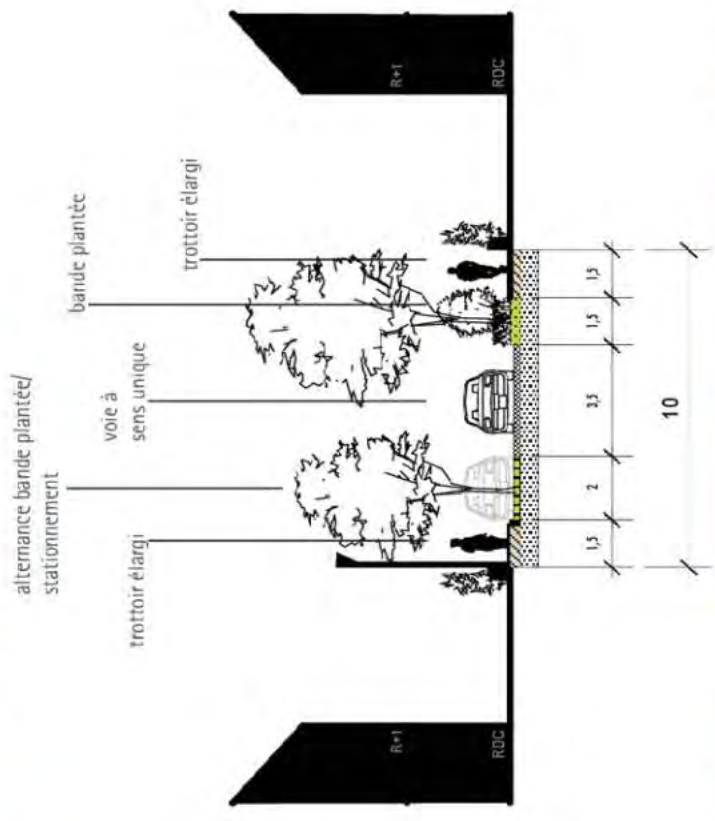


ÉTAT ACTUEL

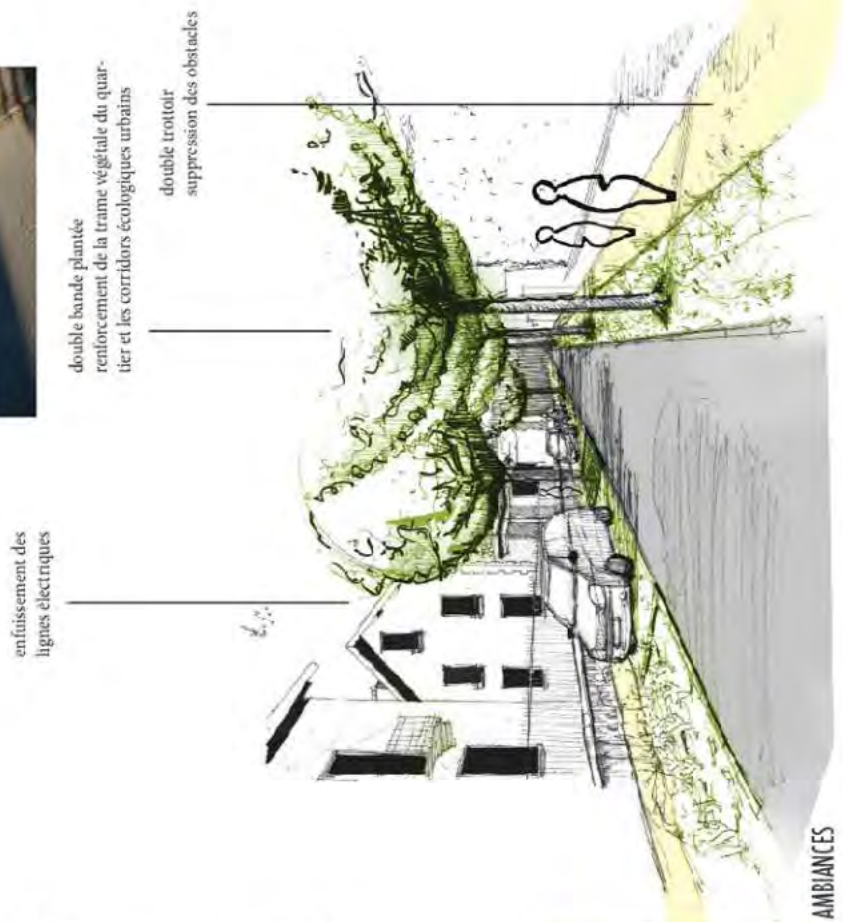


# LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

## PROFIL 10 M : AVENUE DE LA LIBERTÉ



## ÉTAT ACTUEL





# LES RUES INTERNES NORD-SUD / SIMPLE SENS

## PROFIL 9 M : RUE PASTEUR, RUE GAMBETTA, RUE DU PRINTEMPS, RUE BONAPARTE

ÉTAT ACTUEL

AMBIANCES

AIX-LES-BAINS QUARTIER LE PIC-LIBERTÉ - SYNTHÈSE AUX ÉLUS - TERRAIN D'URBECOU/ADÉQUATION/INSP/STI/ETUDES - NOVEMBRE 2014

48

# **ANNEXE 5 - DRUMETTAZ : OAP E4BIS HAMEAU DE CLARAFOND**



**OAP**  
PATRIMONIALE  
HAMEAU DE CLARAFOND  
COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND  
PLUI COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION GRAND LAC

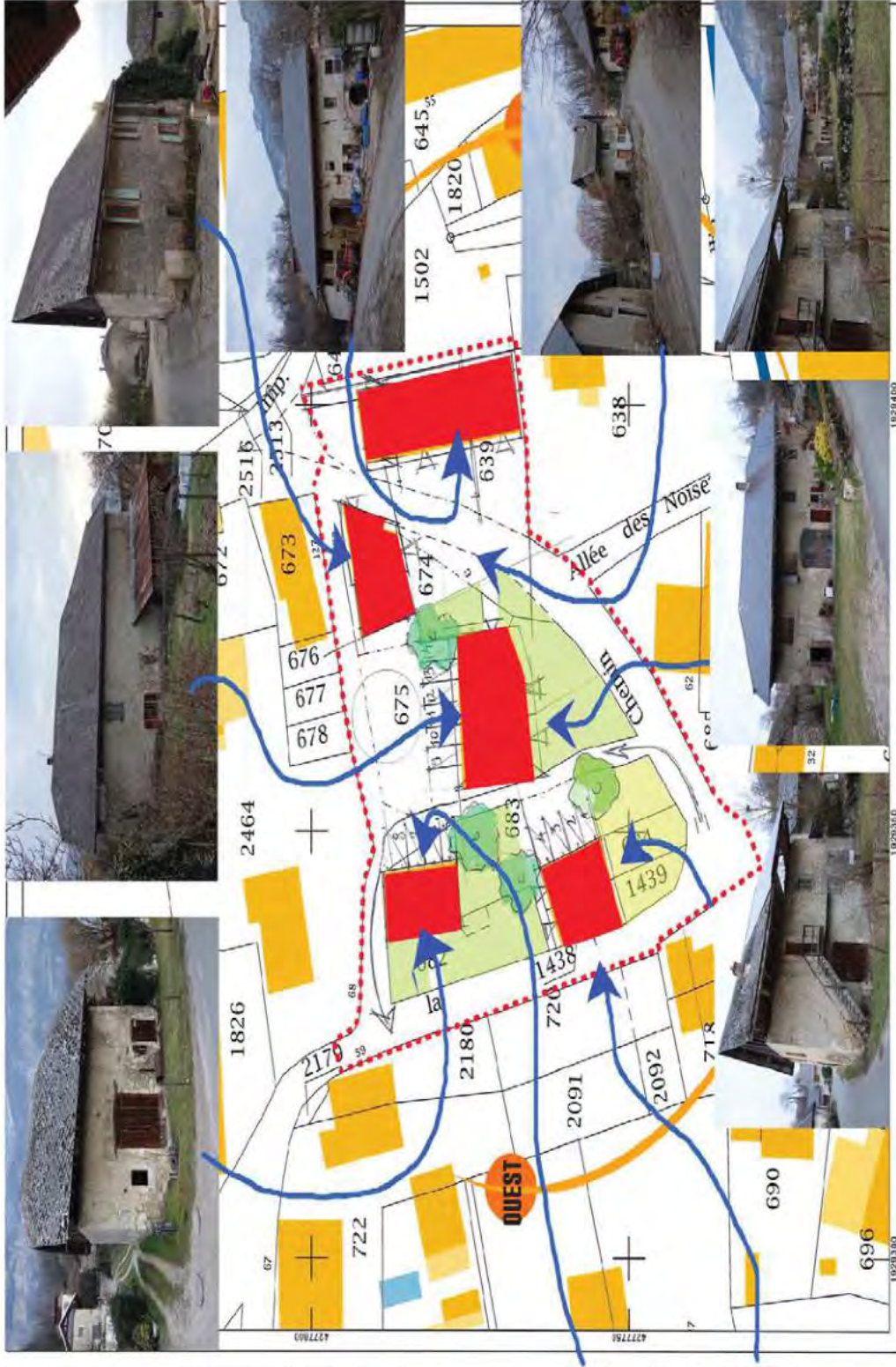
ation n°1

**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTE  
 D'AGGLOMERATION GRAND LAC

PLAN CAODASTRAL 1/500° - ATELIER I 7C ARCHITECTES

**LE BÂTI**

**UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:**  
 UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE.  
 UNE TRAVERSEE DE L'OAP  
 DES TOITS COMME PAYSAGE  
 DES ECHAPPEES VERS LES BAUGES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION  
 LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVEDERE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE A L'OUEST.



**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
**COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND**  
**PLUI COMMUNAUTÉ**  
**D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC**

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 17C ARCHITECTES

## LE BÂTI

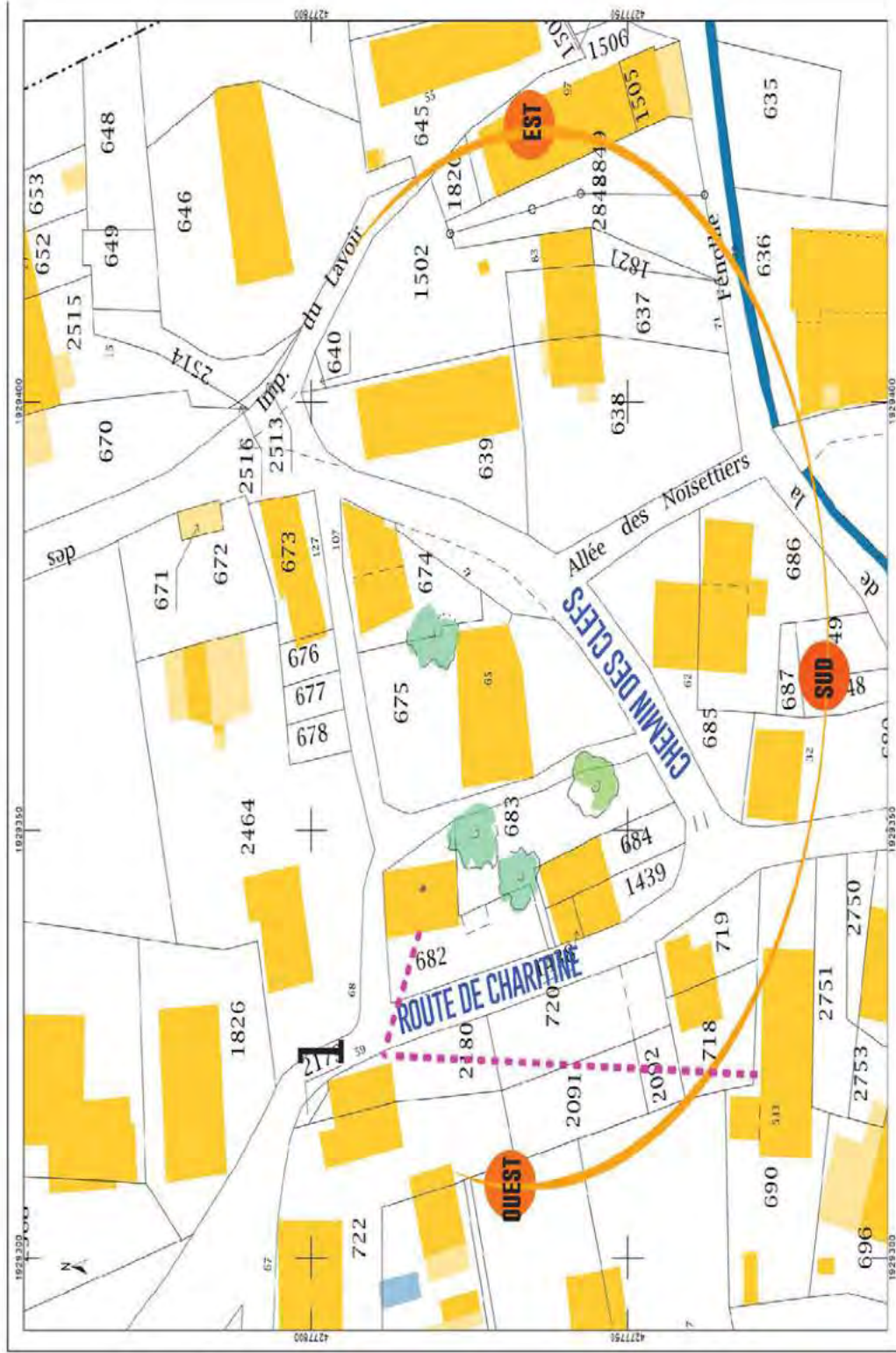
### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL :

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE.

UNE TRAVERSÉE DE L'OAP  
 DES TOITS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÉES VERS LES BAUGES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVÈDÈRE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.

**PRISE DE VUE N°1**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETTAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500<sup>e</sup> - ATELIER 1.7C ARCHITECTES

## LE BÂTI

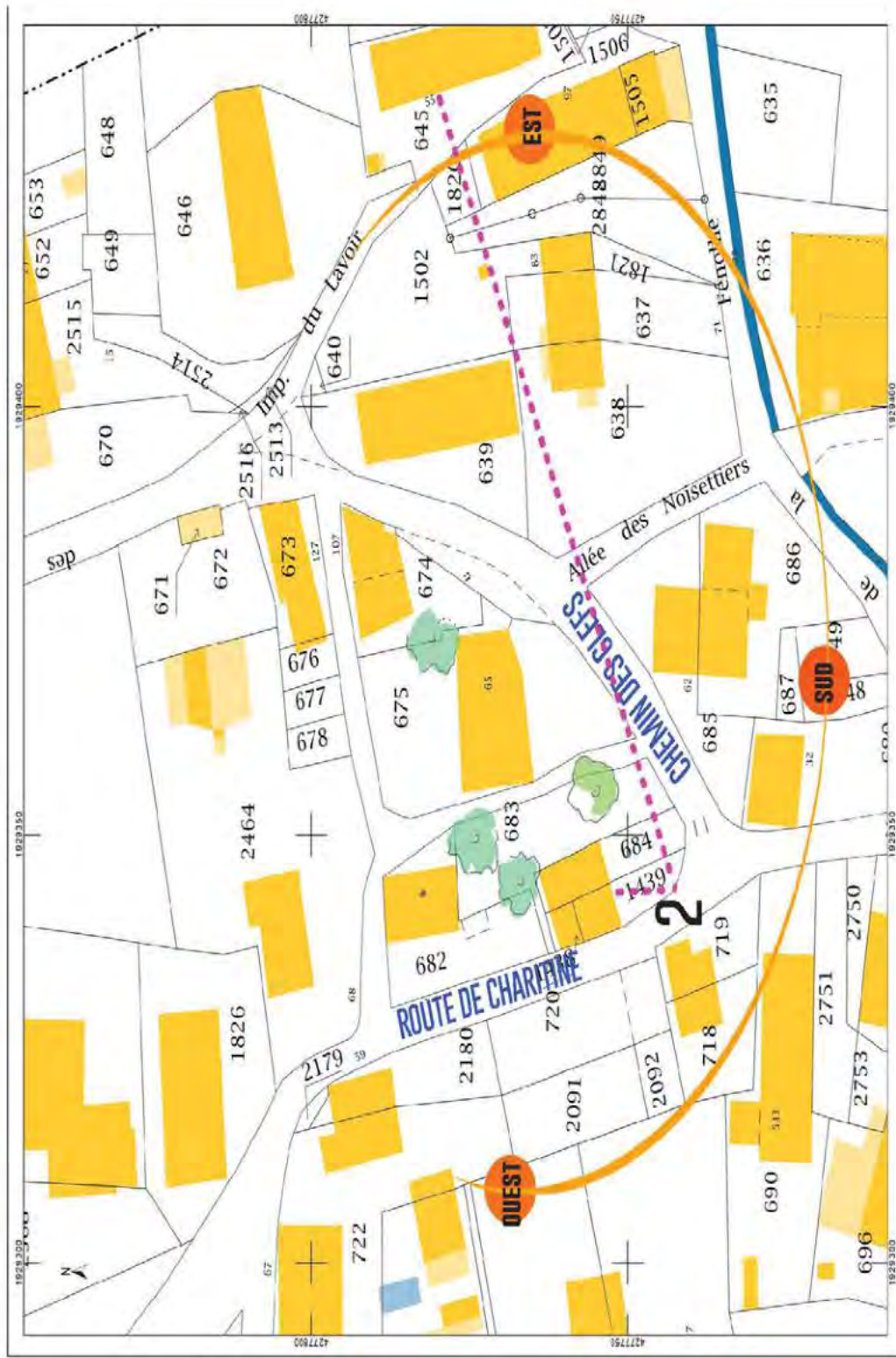
### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL :

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE.

UNE TRAVERSÉE DE L'OAP  
 DES TOITS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPÉES VERS LES BAUGES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVÈDÈRE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.

**PRISE DE VUE N°2**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**







**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
**COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND**  
**PLUI COMMUNAUTÉ**  
**D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC**

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 1.7C ARCHITECTES

## LE BÂTI

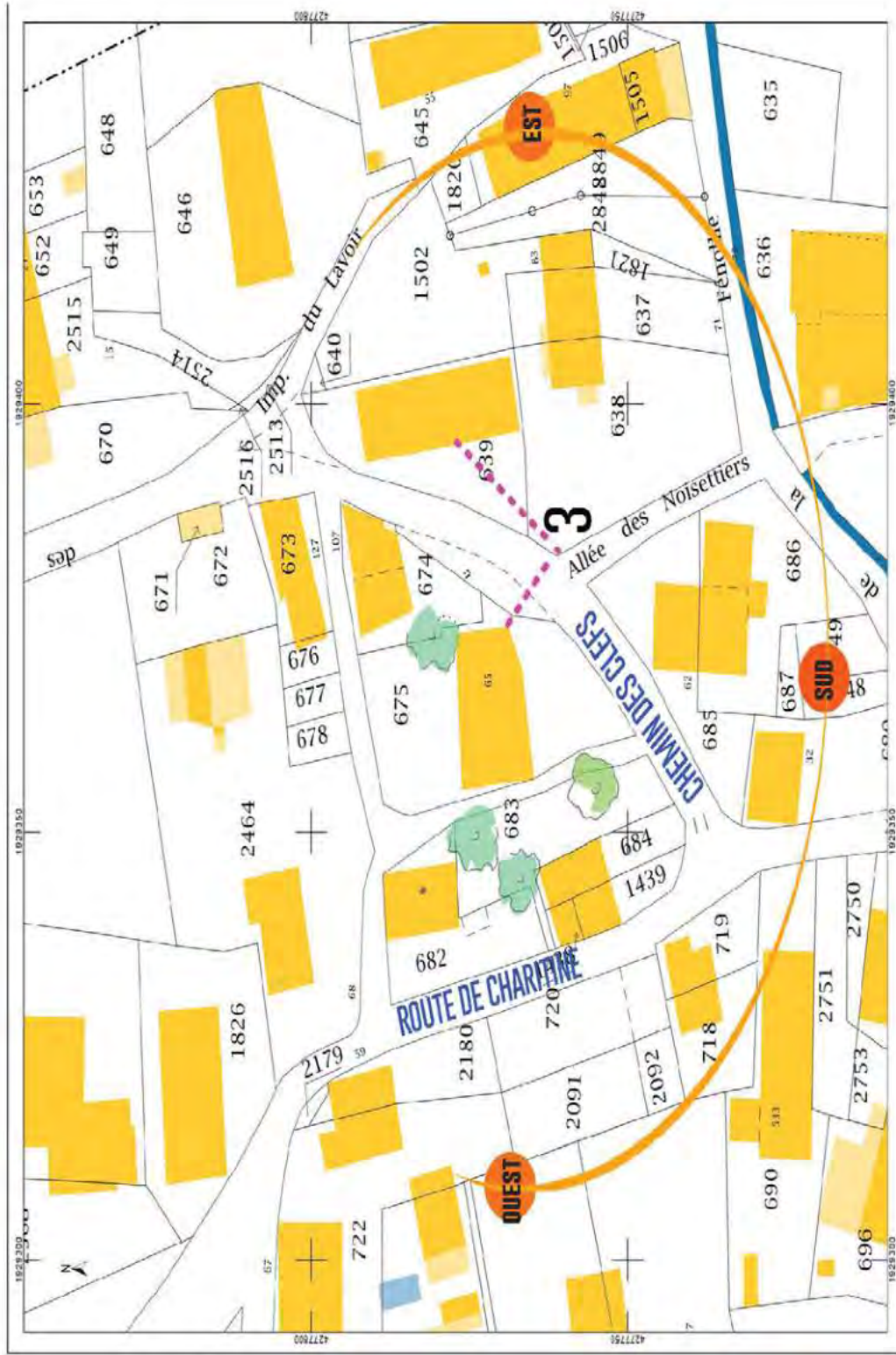
### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE,  
 DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLA-  
 TEAUX» DESSEINÉS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE.

UNE TRAVERSÉE DE L'OAP  
 DES TOITS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPPEES VERS LES BAUGES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MAURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA COUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVEDERE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.

**PRISE DE VUE N°3**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





L'ANNEXE  
L'ARBRE  
LES PLATEAUX  
LA COUR DE LA FERME TRAVERSÉE PAR LA ROUTE  
LE CHEMIN

**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 1.70 ARCHITECTES

## LE BÂTI

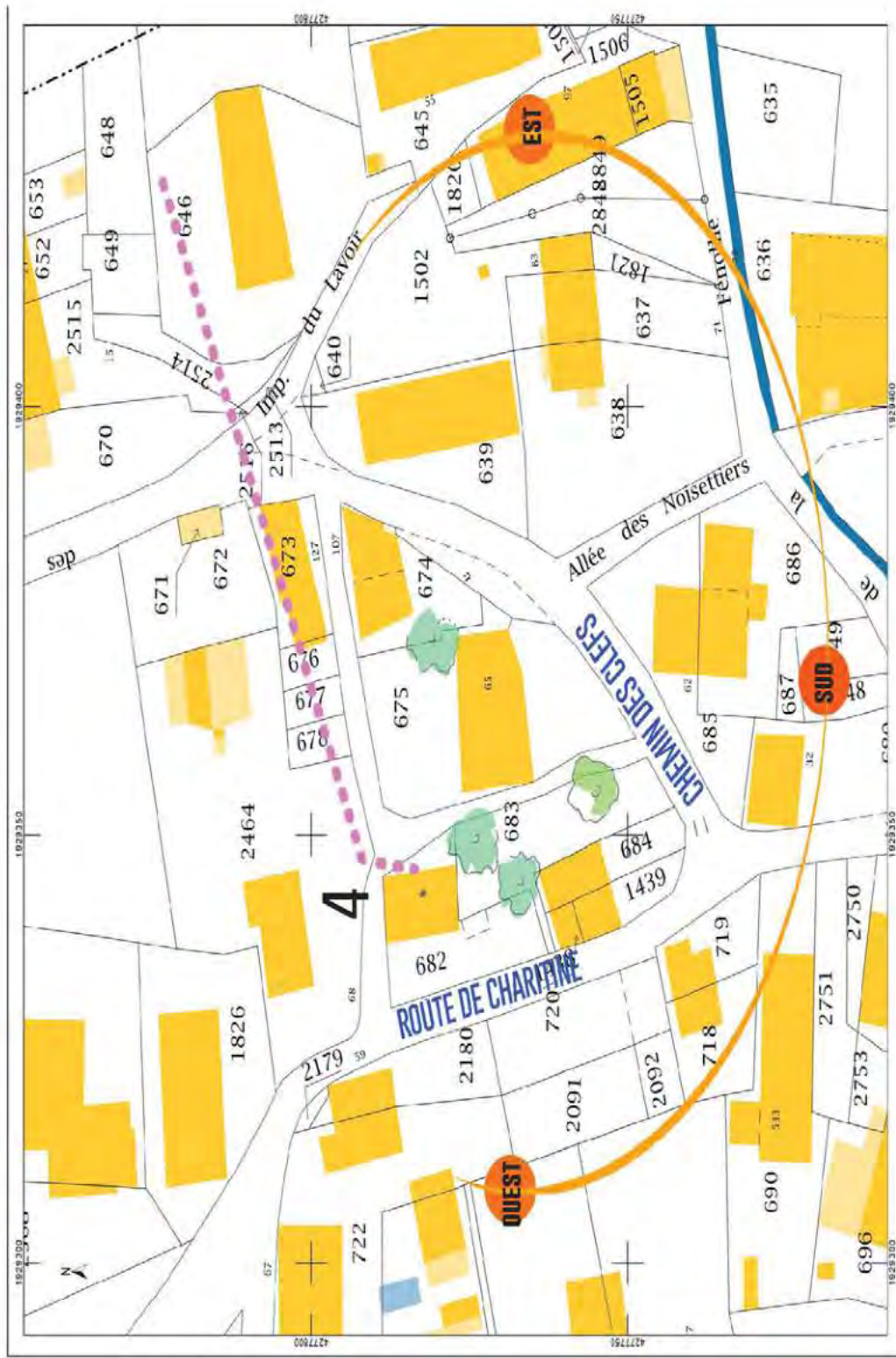
### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

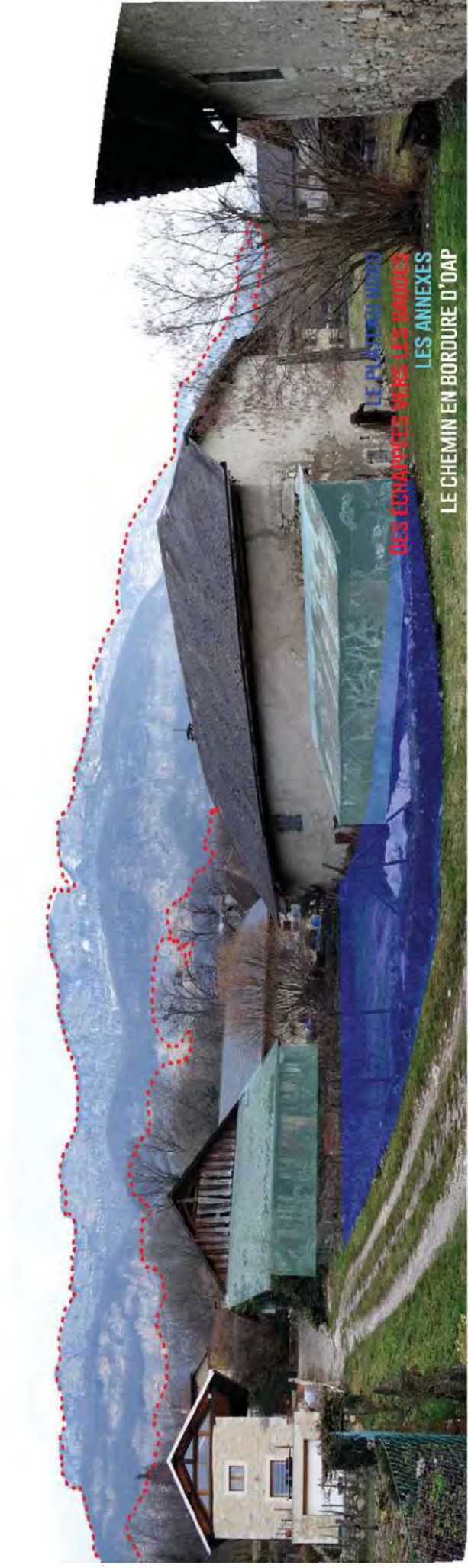
UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE.  
 DES MURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU LA ROUTE DE LA CHARITINE.

UNE TRAVERSÉE DE L'OAP  
 DES TOITS COMME PAYSAGE  
 DES ÉCHAPPEES VERS LES BAUGES  
 DES ARBRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS  
 DES MURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX  
 LA COUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE  
 LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVEDERE SUR LE  
 GRAND PAYSAGE À L'OUEST.  
 DES ANNEXES À ENRICHIR ET À UNIFIER

**PRISE DE VUE N°4**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 1.7C ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE, DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU LA ROUTE DE LA CHARITINE.

### UNE TRAVERSÉE DE L'OAP

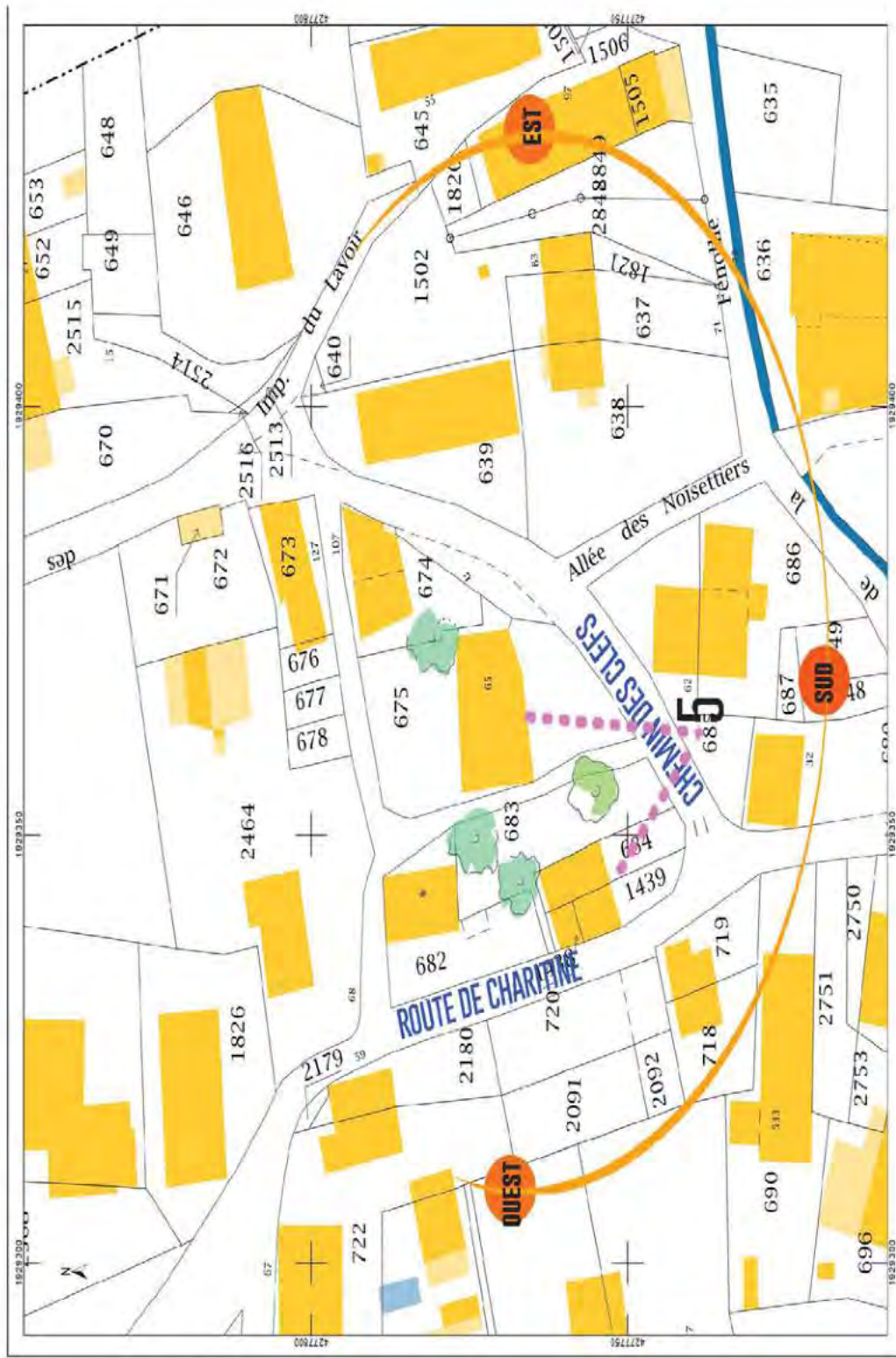
DES TOITS COMME PAYSAGE DES ECHAPPEES VERS LES BAUGES DES ARBRES EN PONCTUATION

### LES PLATEAUX SUCCESSIFS

DES MAURETS QUI ACCOMPAGNENT LES PLATEAUX LA COUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVEDERE SUR LE GRAND PAYSAGE A L'OUEST.

DES ANNEXES A ENRICHIR ET A UNIFIER

**PRISE DE VUE N°5**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





L'ANNEXE  
LE CHEMIN COMMUNAL QUI TRAVERSE L'OAP  
L'ARBRE QUI L'ACCOMPAGNE  
LES PLATEAUX PAYSAGERS

**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 1.70 ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE, DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU LA ROUTE DE LA CHARITINE.

UNE TRAVERSÉE DE L'OAP

DES TOUTS COMME PAYSAGE

DES ECHAPPEES VERS LES BAUGES

DES ADRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS

DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES PLATEAUX

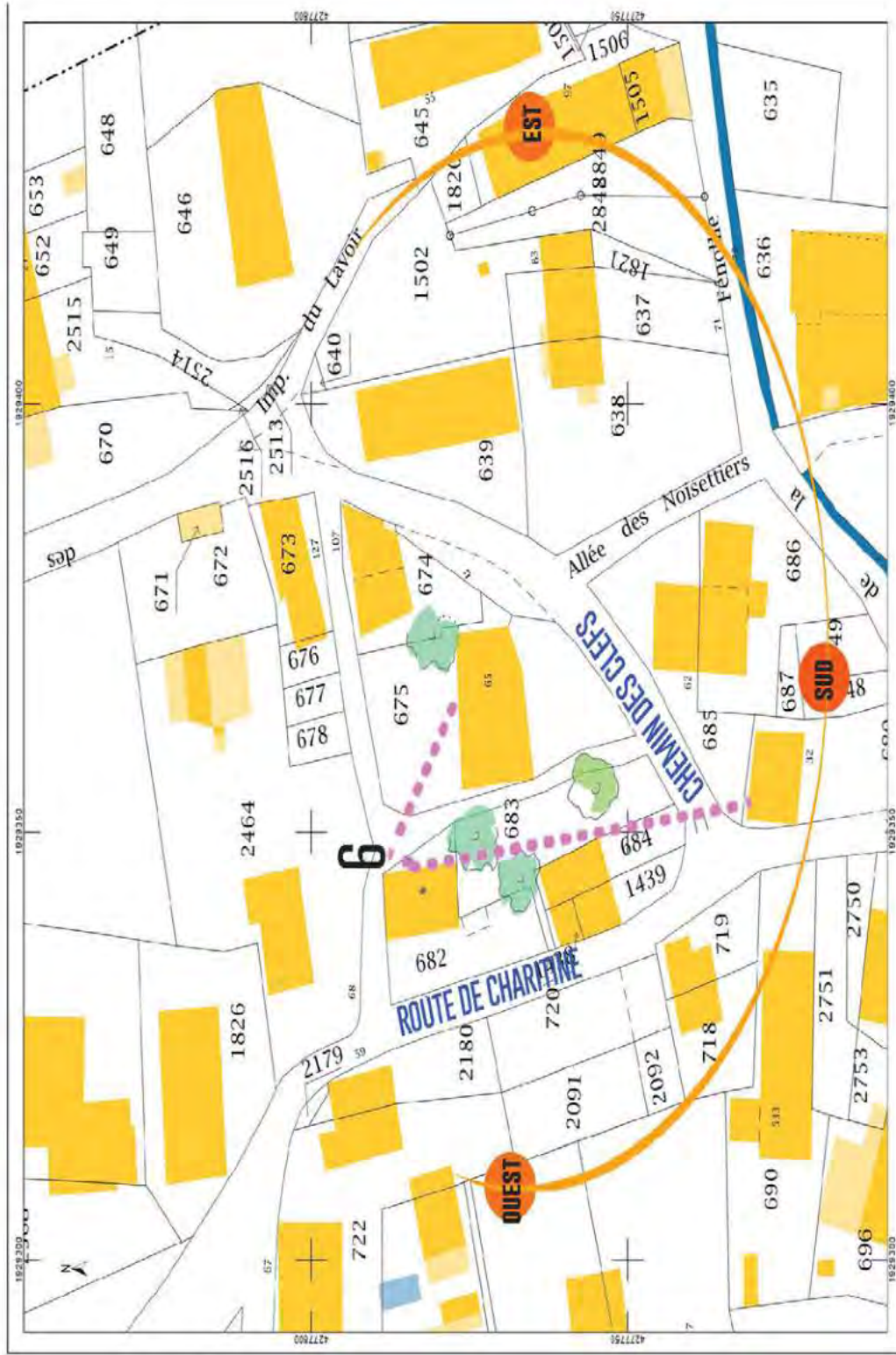
DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LA COUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE

LA ROUTE DE LA CHARITINE EN BELVEDERE SUR LE

GRAND PAYSAGE A L'OUEST.

DES ANNEXES A ENRICHIR ET A UNIFIER

**PRISE DE VUE N°6**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**







**OAP**  
PATRIMONIALE  
HAMEAUX DE CLARAFOND  
COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
PLUI COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500° - ATELIER 1.7C ARCHITECTES

## LE BÂTI

### UN EXISTANT RICHE ET PATRIMONIAL:

UNE IMPLANTATION SUBTIL DANS LA PENTE, DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES «PLATEAUX» DESERVIS PAR LE CHEMIN DE CLEFS, OU LA ROUTE DE LA CHARITINE.

UNE TRAVERSEE DE L'OAP

DES TOITS COMME PAYSAGE

DES ECHAPPEES VERS LES BAUGES

DES ARBRES EN PONCTUATION

LES PLATEAUX SUCCESSIFS

DES MAURETS QUI ACCOMPAGNE LES PLATEAUX

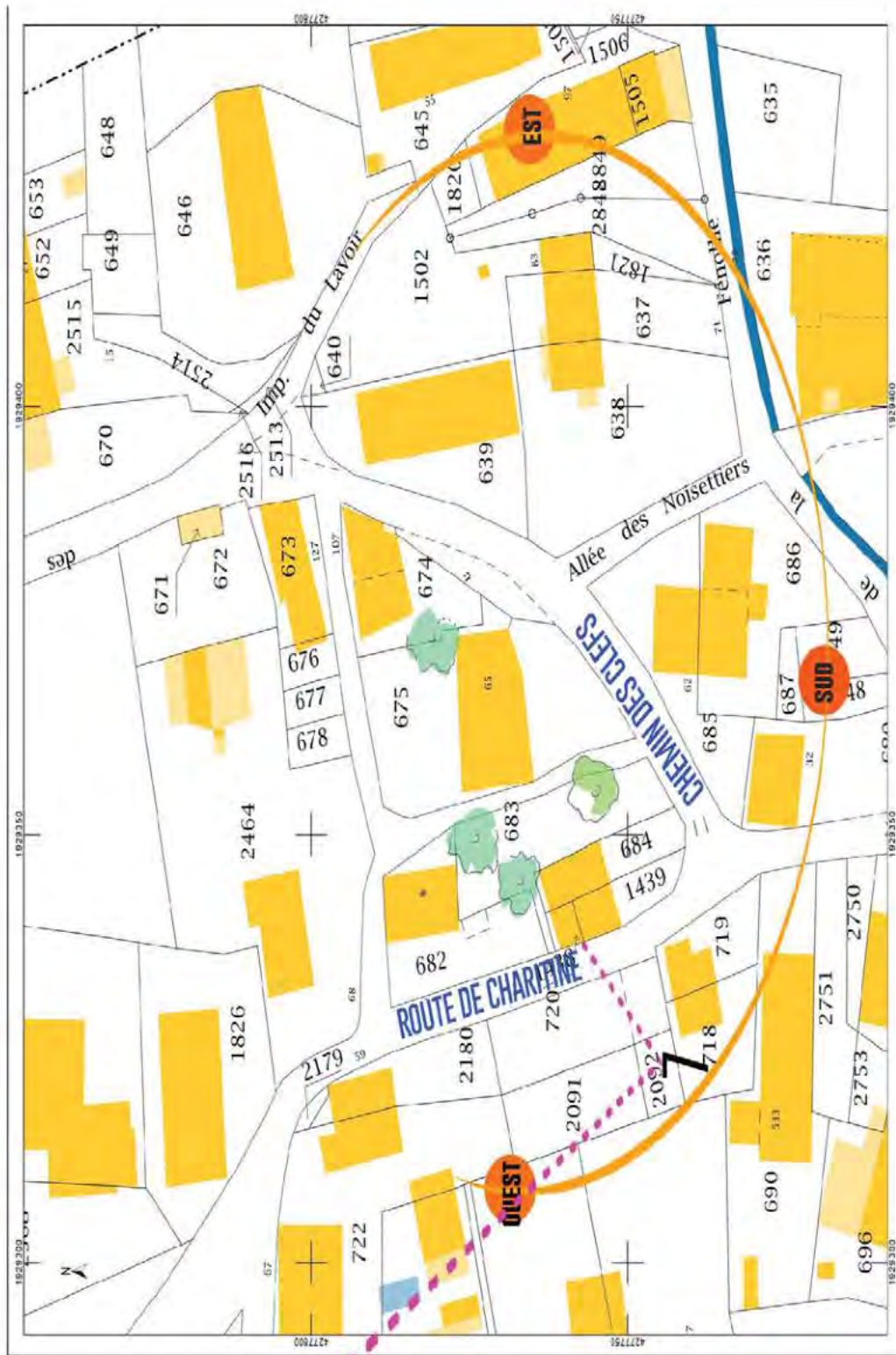
LA COUR DE LA FERME TRAVERSEE PAR LA ROUTE

LE GRAND PAYSAGE A L'OUEST

DES ANNEXES A ENRICHIR ET A UNIFIER

DES CÔNES DE VUES SUR LE GRANDS PAYSAGES A PRESERVER.

**PRISE DE VUE N°7**  
**ANALYSE DES ÉLÉMENTS**  
**QUI CARACTÉRISENT CET**  
**ENSEMBLE**





**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC  
 PLAN CADASTRAL 1/500<sup>e</sup> - ATELIER 1.7C ARCHITECTES  
**LA COMPOSITION**

**DES PORTES D'ENTRÉE QUI STRUCTURENT ET CARACTÉRISENT L'ENSEMBLE.**

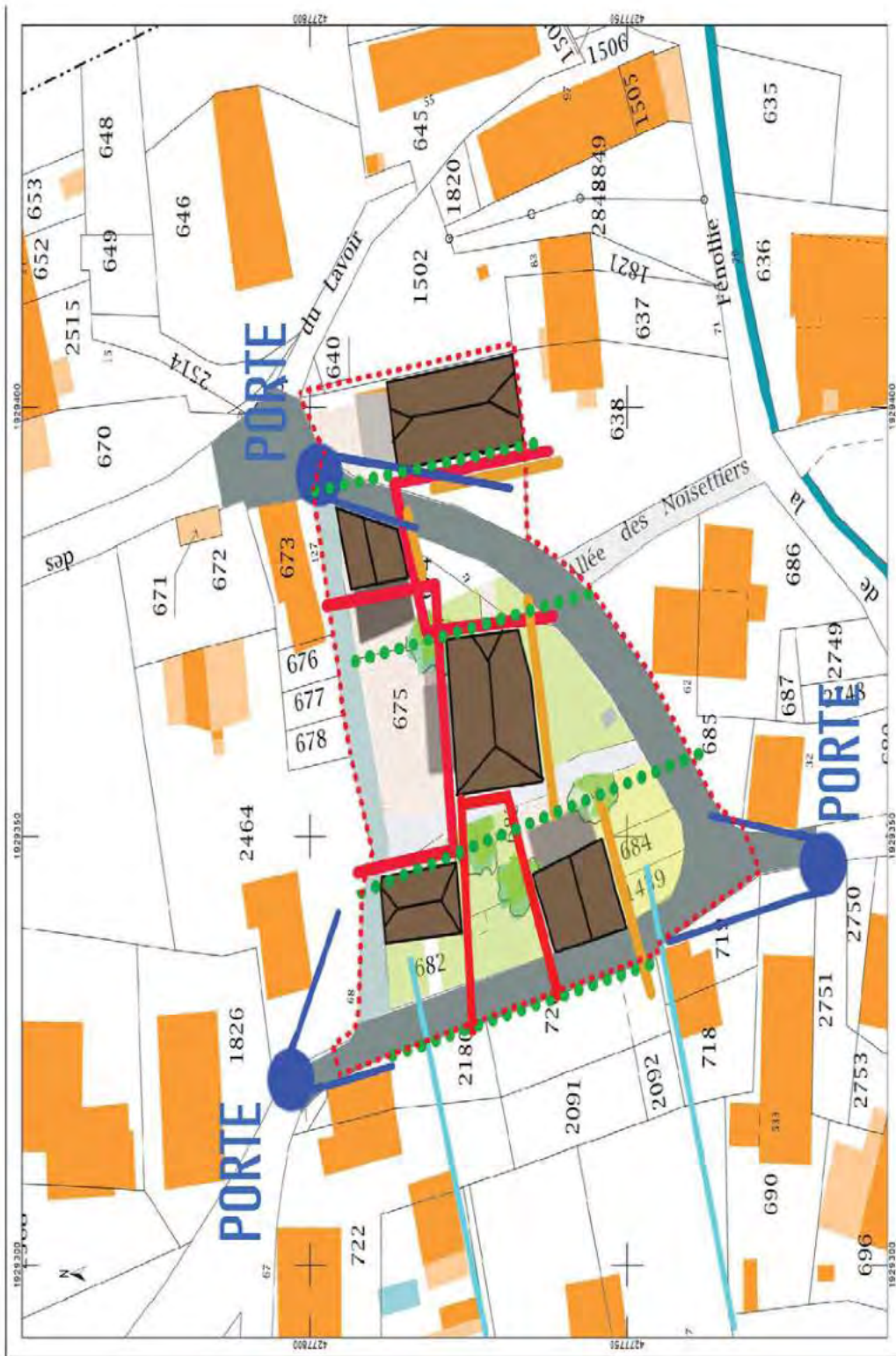
**DES RESPIRATIONS VERS LE GRAND PAYSAGE.**

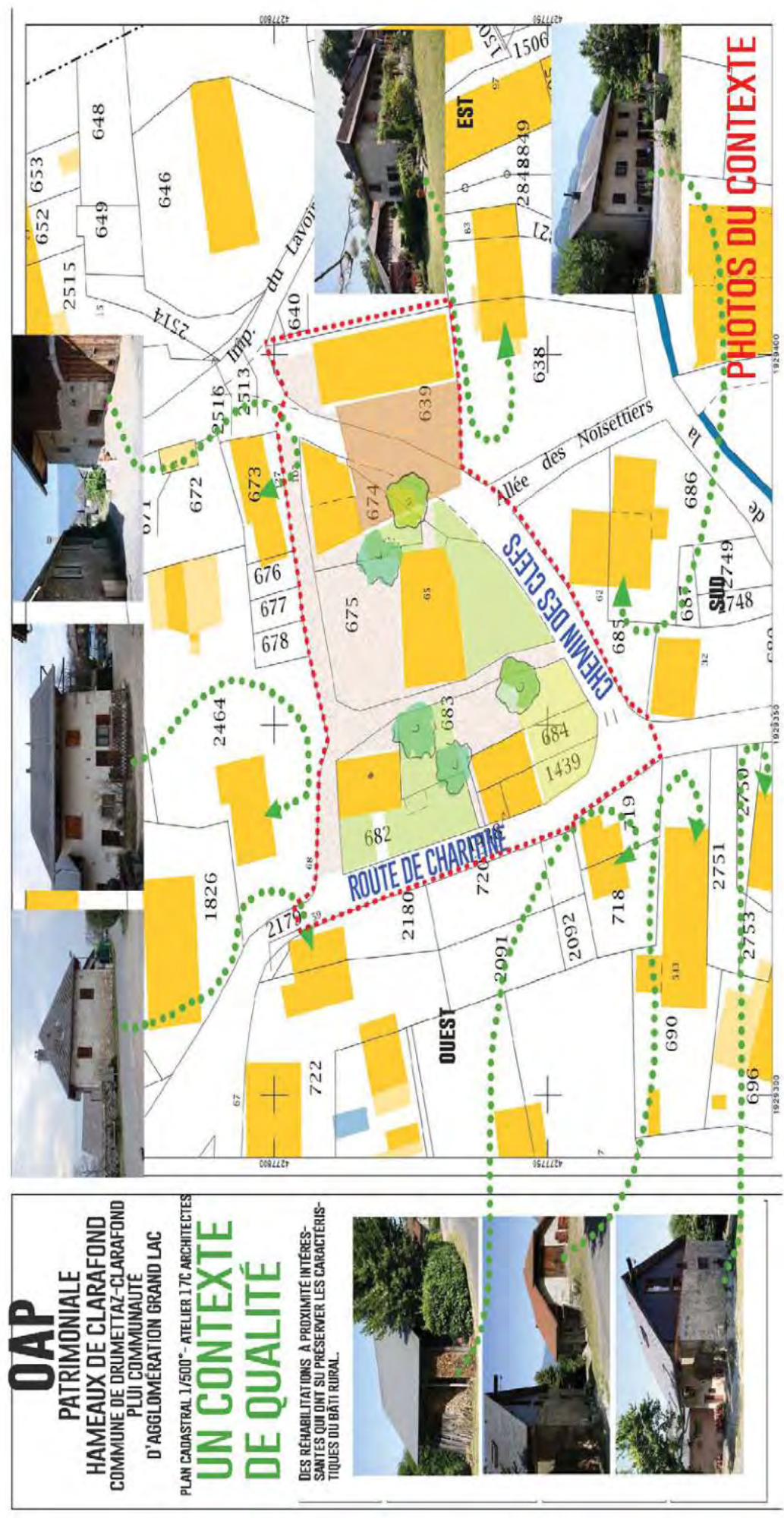
**DES VOLUMES BÂTIS QUI TIENNENT DES ESPACES.**

**DES PLATEAUX VÉGÉTALISÉS QUI S'INSTALLENT DANS LA PENTE.**

**DES ROUTES ET DES CHEMINS QUI IRRIGENT L'ENSEMBLE**

**UN FRONT BÂTIS DANS LA PENTE QUI MET EN VALEUR LES LARGES COUVERTURES**





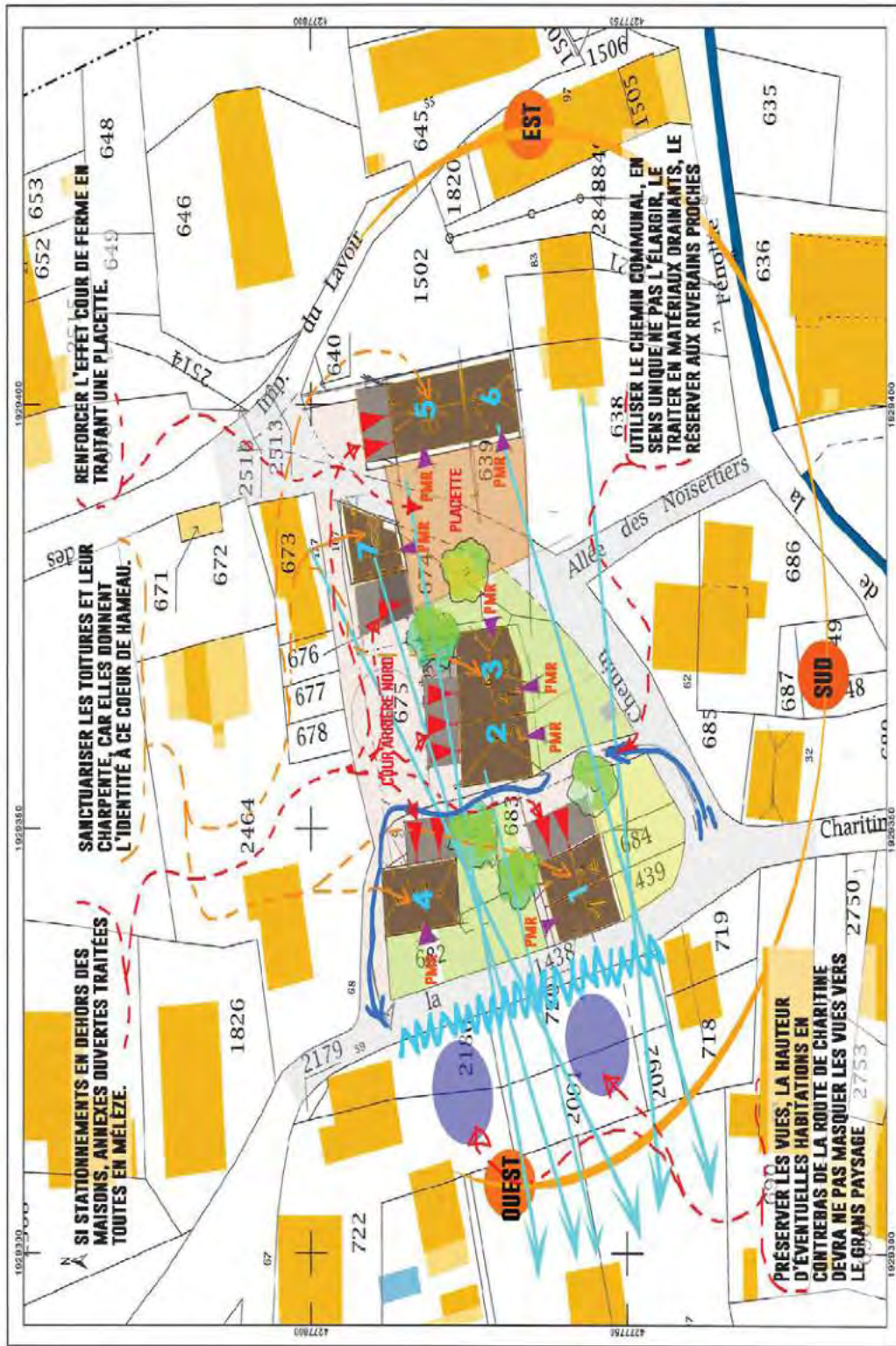
**OAP**  
**PATRIMONIALE**  
**HAMEAUX DE CLARAFOND**  
 COMMUNE DE DRUMETAZ-CLARAFOND  
 PLUI COMMUNAUTÉ  
 D'AGGLOMÉRATION GRAND LAC

PLAN CADASTRAL 1/500<sup>e</sup> - ATELIER 17C ARCHITECTES

## 7 LOGEMENTS REHABILITÉS

### IDENTIFICATIONS DES OBJECTIFS:

- /PRÉSERVER LE HAMEAU OUVERT  
 SANCTUARISER LES CÔNES DE VUES
- /LE CHEMIN DES CLEFS PORTEUR DES ACCÈS AUX  
 HABITATIONS ET DU VIVRE ENSEMBLE AVEC LA  
 PLACETTE
- /UN LOGEMENT UN ACCÈS  
 DES STATIONNEMENTS AU NORD
- /LA ROUTE DE LA CHARITINE EN LIEN AVEC LES PO-  
 TAGERS ET LE GRAND PAYSAGE
- /DES FAÇADES SUD PRÉSERVÉES
- /DES LOGEMENTS DE PLAIN PIED ACCESSIBLES PMR  
 L'INTIMITÉ DE CHACUN ET DES VOISINS PRÉSER-  
 VÉE
- /LES TOITS À L'HONNEUR  
 LES STATIONNEMENTS SOIT DANS LES HABITATION  
 SOIT SOUS FORME D'ANNEXE OUVERTE TOUTE EN  
 MÉLÈZE, TRÈS SIMPLE, QUI METTENT EN VALEUR  
 LES HABITATIONS
- /4 ARBRES, LA 00 IL LE FAUT
- /PAS DE SURFACES NON DRAINANTES AJOUTÉES  
 LES EAUX PLUVIALES POUR LES POTAGERS
- PAS DE CLÔTURES, SAUF DES HAIES ARBUSTIVES  
 D'ESSENCE LOCALE RENFORCER PAR DES GANI-  
 VELLES EN CHATAIGNIER.





*Version modifiée approuvée le 23 mai 2023 - modification n°1*

Cittànova

OAP - Orientations d'Aménagement  
et de Programmation