



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Historique des procédures

- **Élaboration : 03/02/2020**
- **Modification n°1 : 26/09/2022**
- **Modification n°2 : 30/09/2024**

Date d'approbation

30 septembre 2024

Pièce du PLUiH

5

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

modification n°2

Dossier certifié conforme par M le Président et annexé à la présente délibération de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie du 30 septembre 2024 approuvant la modification n°2 du PLUi-H

Le Président,
Président
François RAVOIRE

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION



ÉLABORATION





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

PRÉAMBULE

*Que sont des orientations
d'aménagement et de programmation ?*

QUE SONT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

UN DOCUMENT JURIDIQUE À PRENDRE EN COMPTE



Le règlement et le plan de zonage (pièce n°3 du PLUiH) ne sont pas les seuls documents que doivent prendre en compte les projets de travaux. La pièce n°5 compile les orientations d'aménagement et de programmation, aussi appelées « OAP », qui ont également une portée juridique. Ces OAP traduisent, de même que le règlement, les orientations générales contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2).

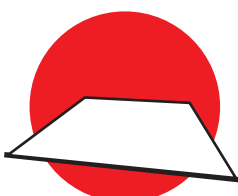
QUELS SONT LES TRAVAUX CONCERNÉS PAR DES « OAP » ?

Tous les travaux ne sont pas concernés par des OAP. Le sont :

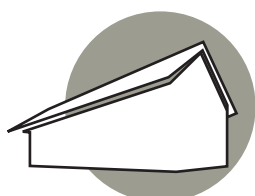
- les terrains définis comme secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation par le règlement graphique (pièce 3.2) : les orientations correspondant au secteur doivent être intégrées (à partir de la page 47).
- les constructions traditionnelles repérées sur la pièce 3.2 comme bâtiment pouvant changer de destination ou bâtiment traditionnel d'intérêt : les OAP thématiques p.7 s'appliquent
- les opérations d'ensemble décrites p.26 : les OAP relatives à la forme urbaine (p.23) s'appliquent
- les projets concernés par le projet de réseaux de liaisons douces sur Rumilly : les OAP p 39 s'appliquent.

Quatre types d'OAP

Secteurs de projet



Bâti traditionnel



Opération d'ensemble



Continuité piétonne/
cyclable



COMMENT PRENDRE EN COMPTE DES OAP ?

Le projet proposé doit être **compatible** vis-à-vis des OAP, ce qui implique de **ne pas contredire** les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Cette souplesse explique que les orientations et leurs illustrations présentées plus après soient relativement évatives : elles n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les **qualités souhaitées** de l'espace public ainsi que la vocation du site. Les porteurs de projet disposent de **marges de manoeuvre** pour traduire ces orientations. Ainsi, l'emplacement d'une continuité routière n'est qu'indicatif : le trait peut tout à fait être décalé tant que le principe de continuité est conservé (cf. exemple ci-dessous).

Illustration schématique de la différence entre rapport de compatibilité et rapport de conformité

OAP (pièce 5 du PLUiH)



Projet



COMPATIBLE

La voie créée respecte le principe de connexion.

Emplacement réservé (pièce 3.2 du PLUiH)



Projet



NON CONFORME

La voie créée ne suit pas l'emplacement décrit.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE D'UN BIEN CONCERNÉ PAR DES OAP.

Si vous souhaitez réaliser des travaux sur ce bien, ils devront être compatibles avec les OAP (ne pas contredire ces orientations). La présence d'OAP n'empêche donc pas systématiquement la réalisation de **projets particuliers** tant que ceux-ci ne viennent pas compromettre la mise en oeuvre des OAP (cf. exemple ci-dessous).

Ces OAP ne sont pas une injonction à agir : elles n'ont pas d'impact sur votre statut de propriétaire. Il n'y a aucune obligation de vendre ce bien. Il ne s'agit pas non plus d'un périmètre de gel. Les OAP ont pour seule vocation de décrire les qualités attendues des travaux, sur des secteurs ou des thèmes jugés stratégiques par l'intercommunalité.

Illustration de la compatibilité de projets sur un terrain comportant des OAP

OAP sectorielle - 1 ha

(OAP : créer 30 logements)



Maison existante



Travaux de façade



COMPATIBLE

Les travaux de façade de la maison existante ne viennent pas contredire les OAP.



Maison existante



Projet d'une seconde maison et d'une piscine



NON COMPATIBLE

Du fait de la localisation du projet, on ne pourrait plus réaliser les 30 logements attendus sur le site.

LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

Orientations portant sur les bâtiments repérés comme aptes au **changement de destination** et les **bâtiments traditionnels d'intérêt** : **7**

Orientations portant sur le choix de la **forme urbaine** : **25**

Orientations portant sur les **modes actifs** à Rumilly : **41**

ORIENTATIONS SECTORIELLES

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs : **48**

Secteurs stratégiques pour le développement résidentiel

Bloye : **54**

Boussy : **56**

Etercy : **60**

Hauteville-sur-Fier : **66**

Lornay : **70**

Marcellaz-Albanais : **72**

Marigny-Saint-Marcel : **76**

Massingy : **78**

Moye : **80**

Rumilly : **82**

Saint-Eusèbe : **122**

Sales : **126**

Thusy : **142**

Vallières-sur-Fier : **144**

Vaulx : **154**

Versonnex : **158**

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Orientations relatives aux secteurs de développement économique : **163**

HALTE MARCELLAZ-HAUTEVILLE

Orientations relatives aux secteurs d'équipement 1AUe : **179**

ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Orientations relatives au domaine de Chitry : **183**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

LA RESTAURATION DES ANCIENNES GRANGES

*Orientations portant sur les bâtiments
repérés comme aptes au changement
de destination ou présentant un intérêt
patrimonial*

ORIENTATIONS PORTANT SUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME APTES AU CHANGEMENT DE DESTINATION OU PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL

TRAVAUX DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

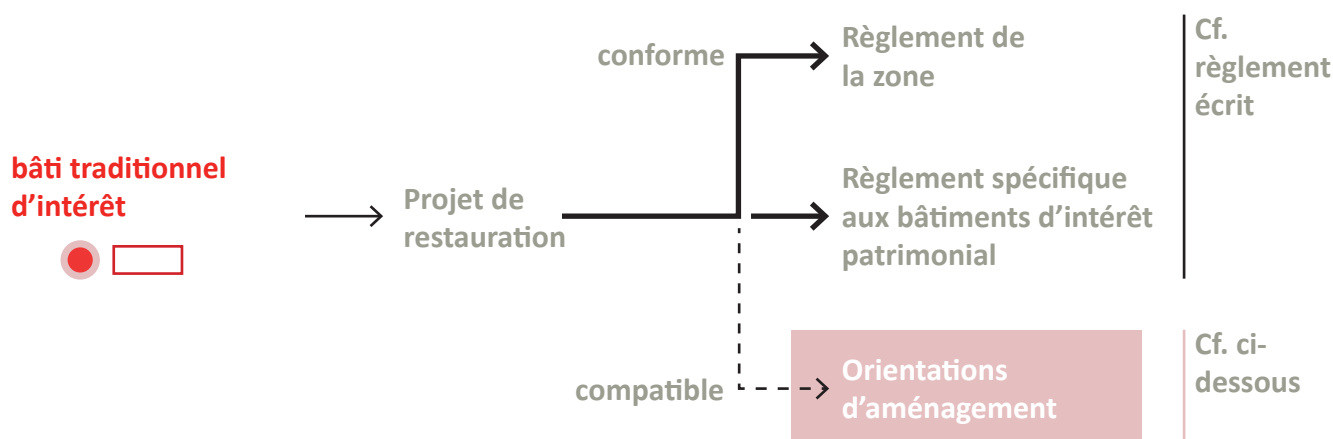
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend plusieurs outils de réglementation du patrimoine : les dispositions du règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Parmi celles-ci figure un ensemble d'orientations thématiques, relatives à la préservation du patrimoine rural "ordinaire".

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes dans les deux cas suivants :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) en tant que « Bâtiment traditionnel d'intérêt » : 
- et, en zone A etou N, si elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : 

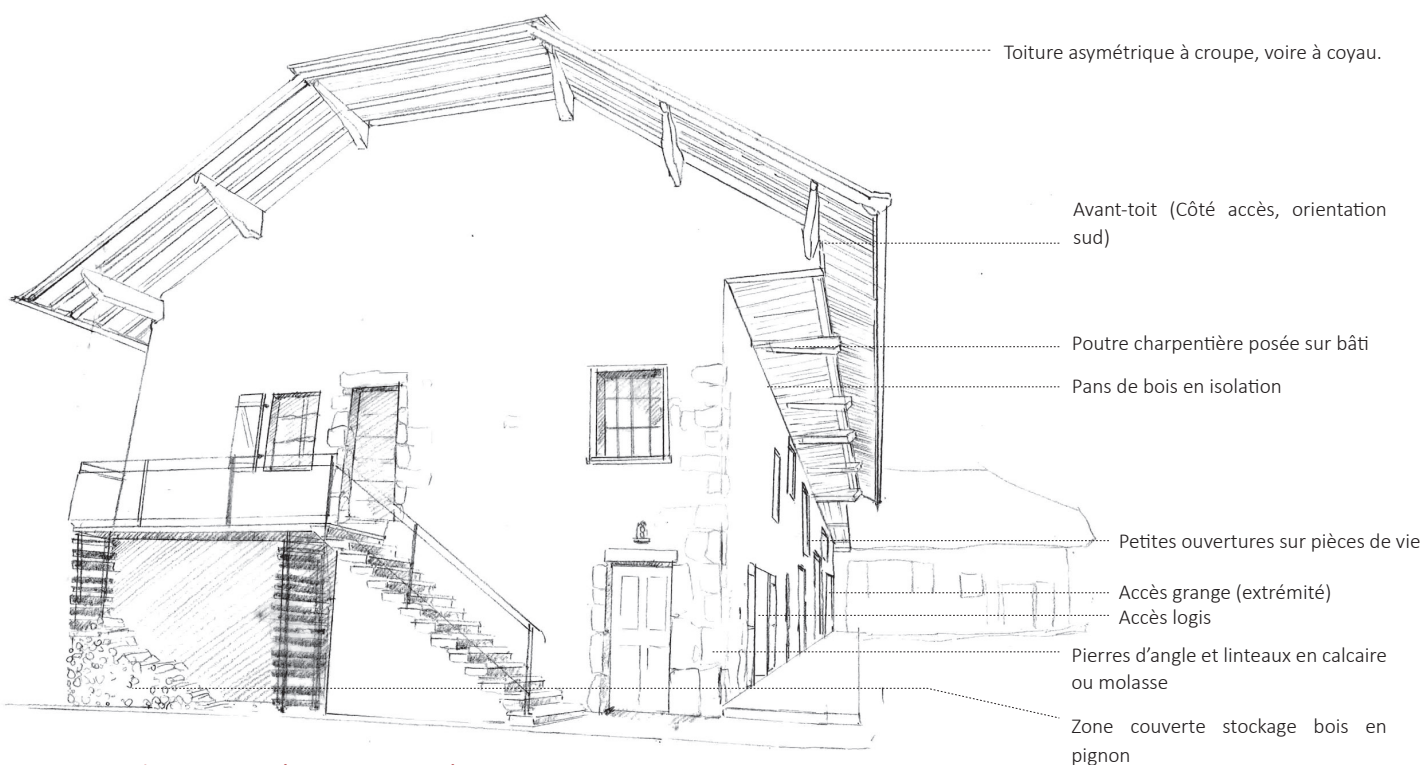
Dans ces deux cas, les orientations ne s'appliquent qu'aux constructions présentant les caractéristiques (décrites dans la partie "Caractéristiques typologiques" qui suit) de granges dites albanaises, représentatives du patrimoine rural local.

Les déclarations de travaux et les demandes de permis doivent respecter l'esprit des orientations qui suivent.



CARACTÉRISTIQUES TYPOLOGIQUES DU BÂTI RURAL

10



Composition sur une base rectangulaire

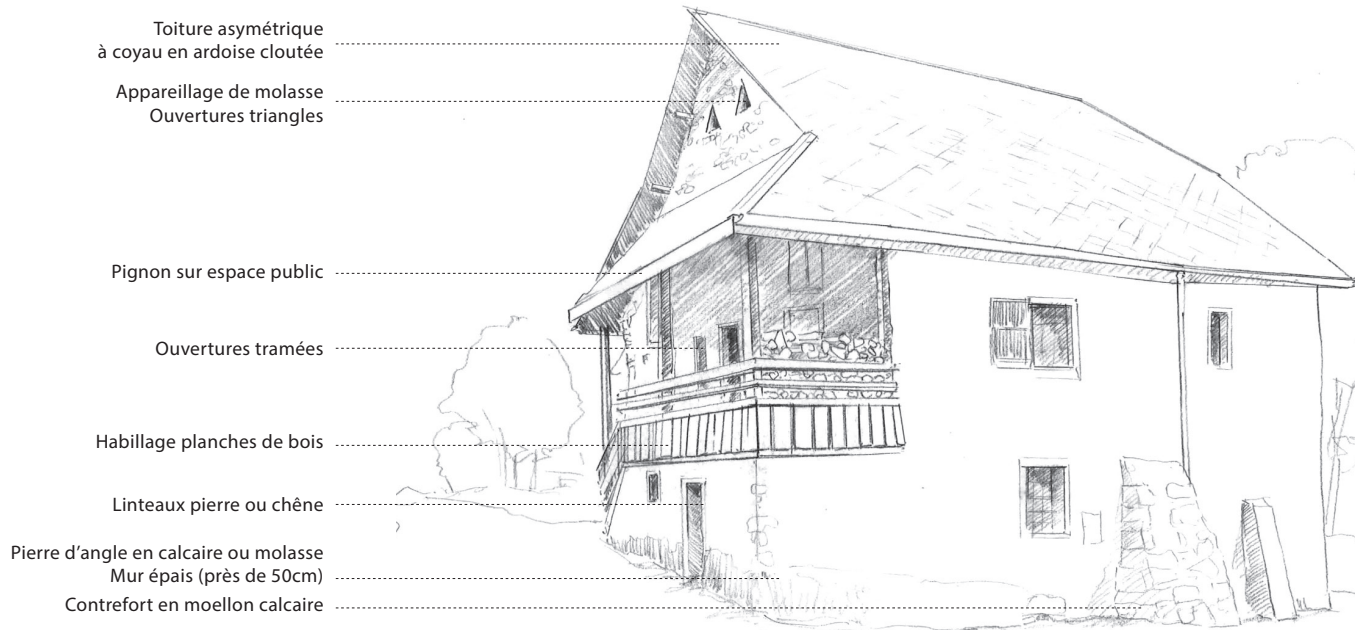
Le plus souvent, les fermes de l'Albanais suivent un plan rectangulaire allongé, découpé en travées fonctionnelles séparant les espaces résidentiels des parties d'exploitation (grange, étable).

L'ensemble trouve son unité par une volumétrie d'ensemble simple et une toiture au volume important qui servait à stocker le foin sur toute la longueur du bâtiment. Cette toiture à deux pans égaux recouverte d'ardoise intègre des combles importants et s'achève en une croupe au niveau du pignon. Un avant-toit en débord protège la circulation du logis aux communs.

Le bâtiment principal a un axe de faîtage généralement parallèle au sens de la pente. La hauteur variable s'élève le plus souvent au-delà de 9m jusqu'à 12 m au faîtage.



Source : CAUE Savoie, PLU Bloye, PLU Hauteville-sur-Fier



Composition sur une base carrée

En débit de cette unité volumétrique, les espaces ne font pas l'objet du même traitement selon leur destination ; ainsi, la partie habitation est souvent enduite à la chaux avec des décors en trompe-l'oeil qui mettent en valeur les chaînages d'angles mais aussi les encadrements des portes et des fenêtres. Dans la partie exploitation, qui comprend étables et granges, les murs sont à peine enduits et les matériaux destinés aux encadrements sont moins travaillés.

Les percements du logement sont parfois organisés par travée alors que ceux des parties d'exploitation sont moins ordonnées, ce qui apporte une qualité à la lecture d'ensemble du bâtiment. Enfin, les lieux de stockage destinés à être ventilés sont parfois bardés de bois.

Cette typologie a été déclinée au gré des usages, à des périodes éloignées comme récentes à travers des réhabilitations.

Elle représente un potentiel de réhabilitation important. Nonobstant les problématiques techniques et financière du montage d'une telle opération, la réhabilitation du bâti traditionnel représente un potentiel en logements important.



Composition tramée sur base rectangulaire

Ferme réhabilitée, Bloye + Crempigny-Bonnegûte



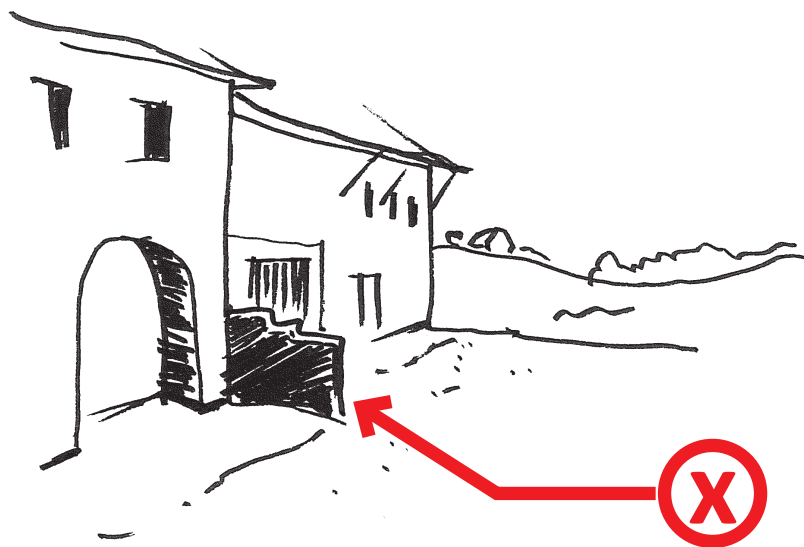
VOLUME 01 - LECTURE DE LA FAÇADE

12

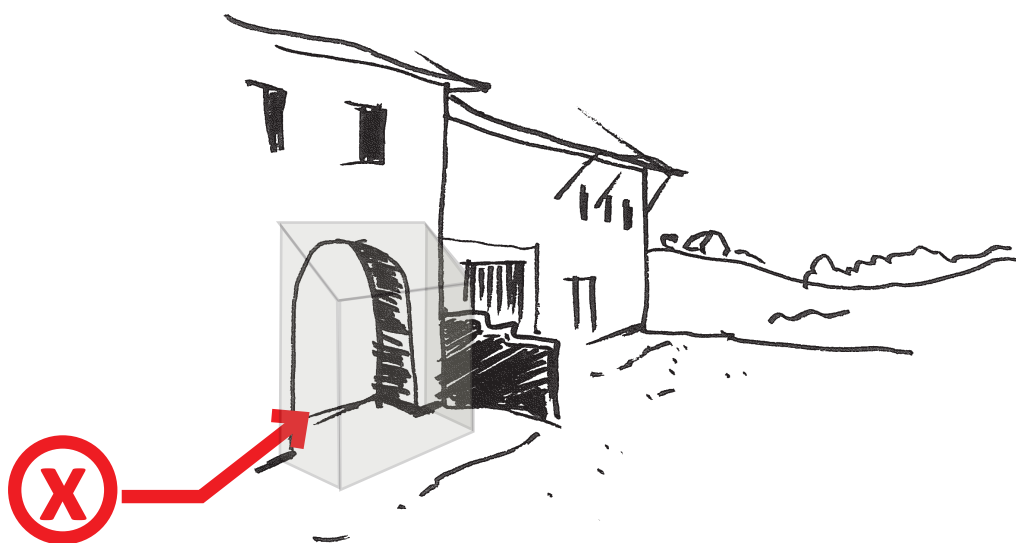
❑ Préserver la **lecture de la façade principale** en évitant d'édifier des murs perpendiculaires ou de petites annexes accolées.

❑ Il s'agit de conserver la **cohérence des fronts bâtis** perceptibles.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



*Mur de clôture opaque,
perpendiculaire à la façade principale*

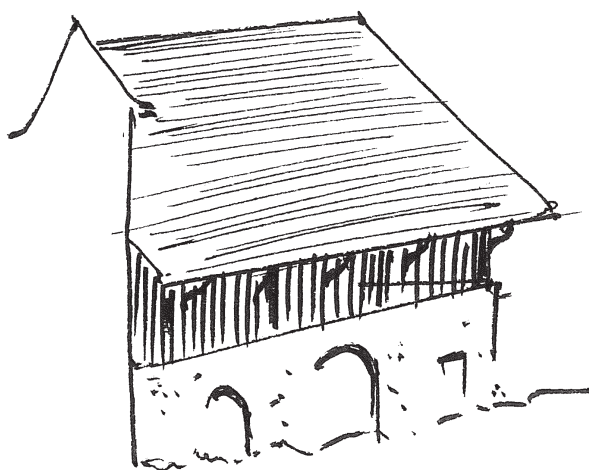


Auvent ou véranda

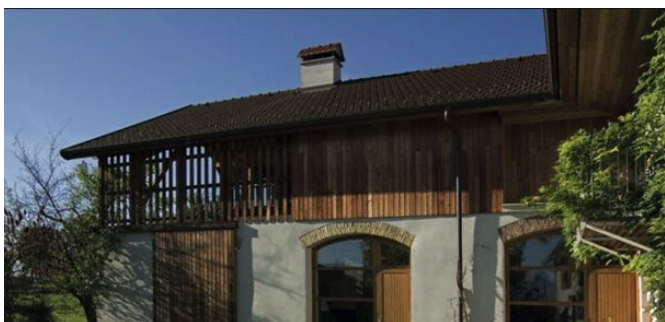
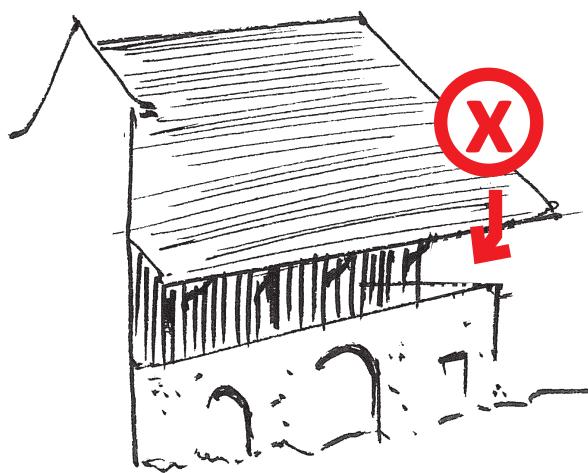
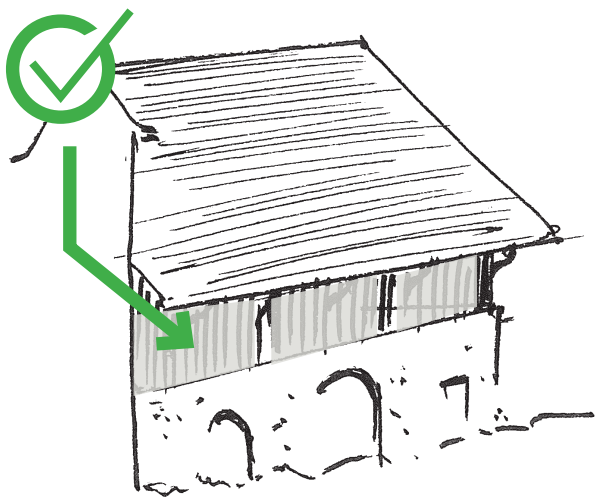
☑ Conserver les angles de la construction.

☑ La conservation implique que les travaux ne puissent contribuer à « évider » l'angle d'une façade principale, altérant de ce fait la lecture originelle du volume de la grange.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Avant



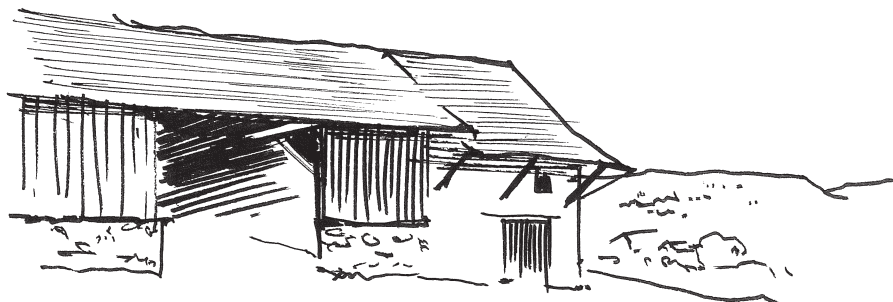
Ouverture du niveau

Percement d'une loggia en angle

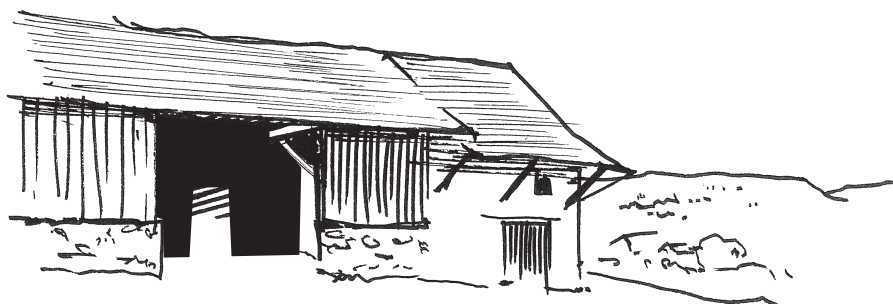
VOLUME 03 - VOLUME INTÉRIEUR

- ☑ Valoriser la profondeur de la grange en reconfigurant l'espace intérieur.
- ☑ Les granges proposent un volume aménageable conséquent. Les travaux valorisant la générosité des volumes sont encouragés.

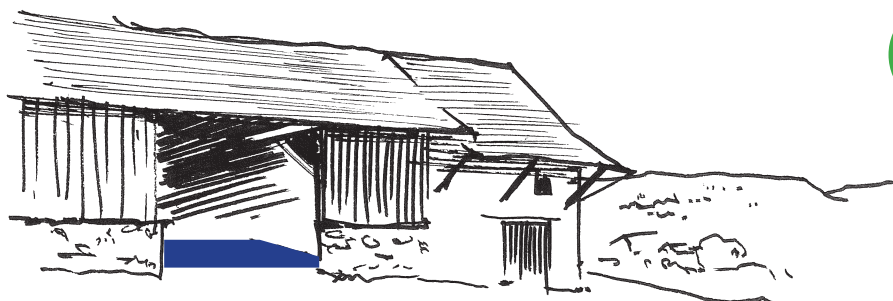
ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Avant



Construction d'une façade en retrait



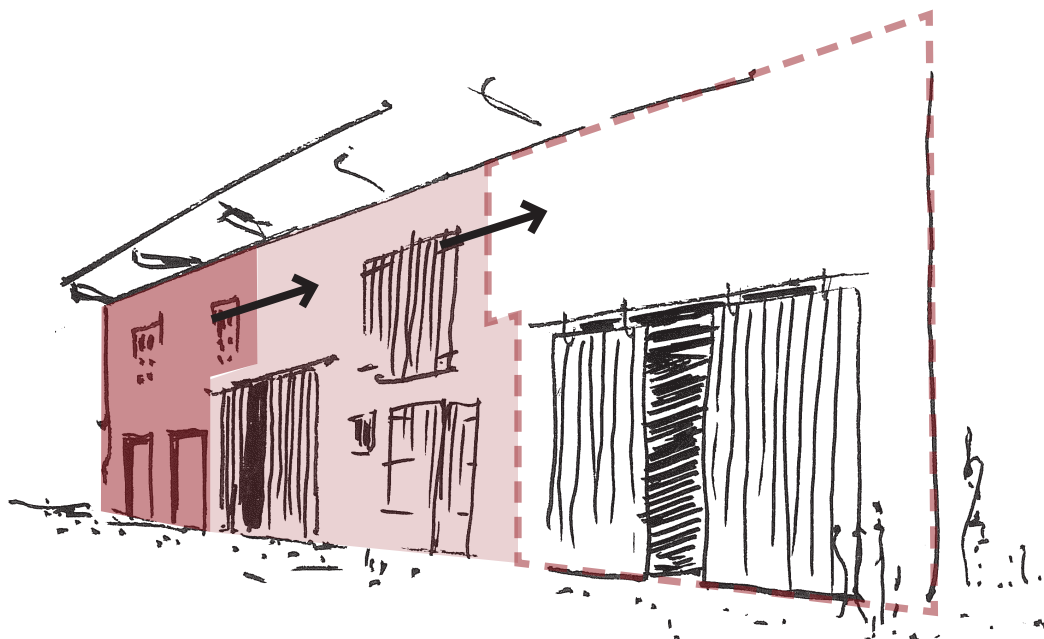
Stationnement au coeur de la grange



VOLUME 04 - TRANSFORMATION PROGRESSIVE

- ☑ Aménager peu à peu les anciens locaux d'exploitation en les préservant dans l'attente de cet aménagement.
- ☑ En cohérence avec l'orientation Volume 02, les travaux qui viendraient mettre à bas une partie du volume principal de la construction ne sont pas souhaitables.
- ☑ L'isolation thermique de la construction pourra être pensée en cohérence avec la progressivité de la transformation.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)

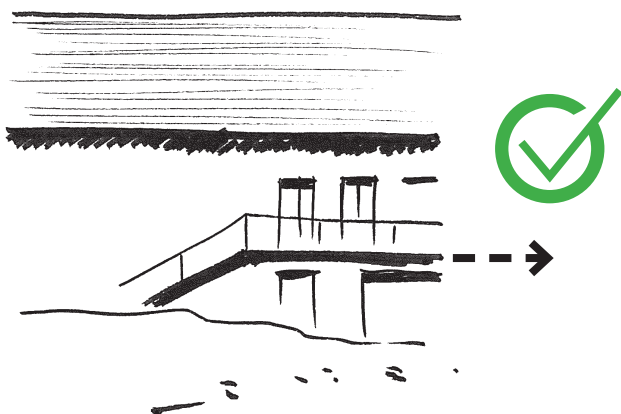


Partitionner et isoler l'espace bâti par tranche

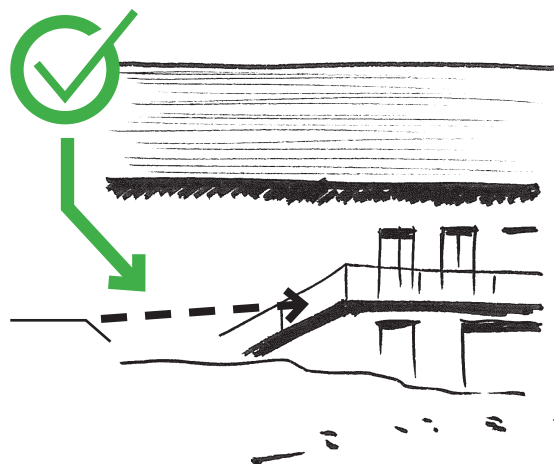
VOLUME 05 - ACCÈS

- ☑ Conserver les coursives et rechercher des accès PMR lorsque la pente le permet.
- ☑ Les coursives sont des ajouts plus récents aux anciennes granges, permettant de mieux tirer profit de la générosité du volume. Leur prolongement ou la création de nouvelles coursives est une dérogation possible à l'orientation Volume 01.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Allonger la coursive



Rampe d'accès

FAÇADE 01 - OUVERTURES

- ☑ Conserver la trace des percements originels, témoins d'anciens usages.
- ☑ Cette conservation implique de concevoir des pièces en cohérence avec l'apport lumineux potentiel offert par ces ouvertures.
- ☑ Le comblement partiel ou total, non souhaitable, pourra toutefois être réalisé en soignant l'aspect (la teinte, le contraste) du remplissage, et en conservant les éventuels encadrements existants.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



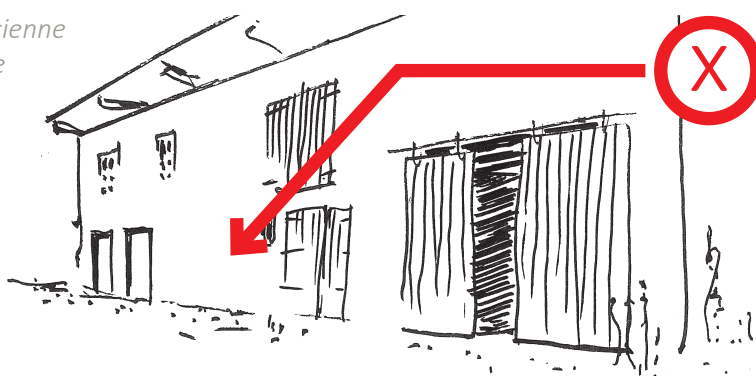
Avant



Intégration d'une menuiserie en remplissage d'une porte de grange.



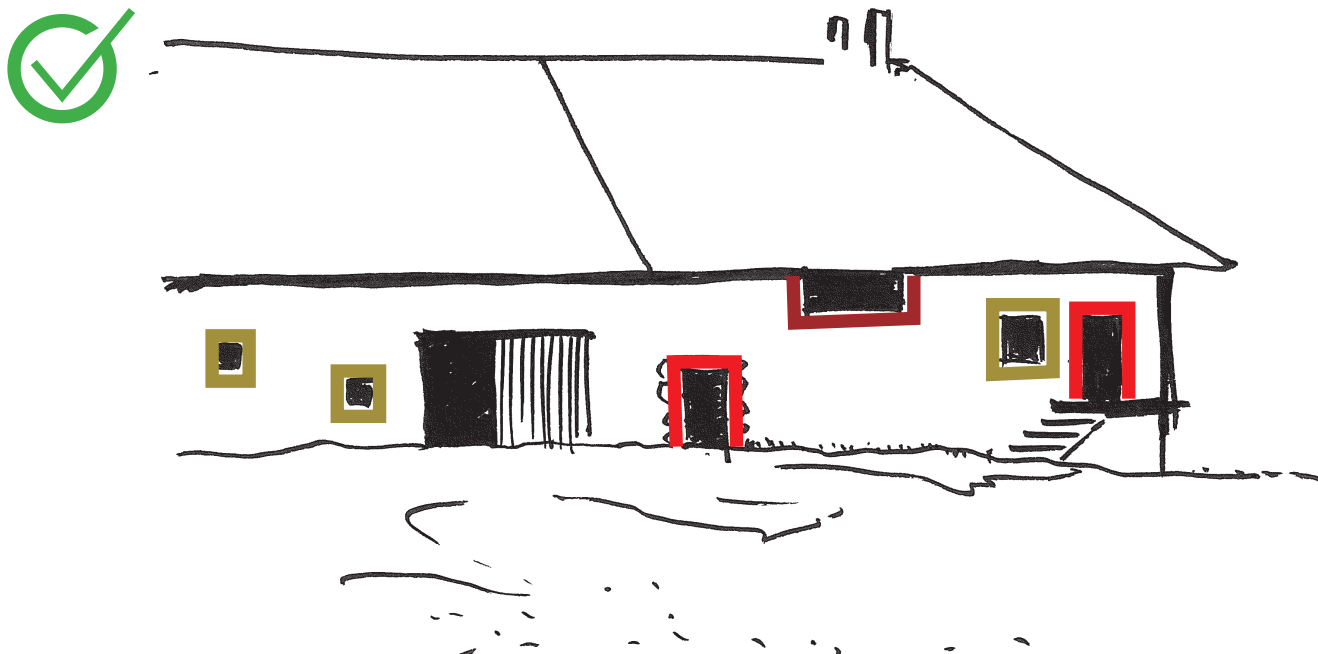
Comblement de l'ancienne porte de grange



FAÇADE 02 - OUVERTURES

- ☑ Lors de la création de nouvelles ouvertures, conserver le type des baies partageant la même fonction (encadrement, menuiseries, etc.)
- ☑ Les granges doivent pouvoir être adaptées à de nouvelles fonctions. Leur aménagement devra d'abord optimiser les ouvertures existantes avant d'en créer de nouvelles, exceptionnellement.
- ☑ Sur la façade principale, les nouveaux percements ne doivent pas altérer la lecture d'ensemble par un contraste de matériaux, de teinte, de dimensions.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



FAÇADE 03 - PIGNONS

- ☑ Préférer le percement des pignons de manière à générer des apports de lumière importants.
- ☑ Les percements respecteront les plans de symétrie existants et proposeront des proportions cohérentes vis-à-vis de la pente du toit.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Ouverture en pignon

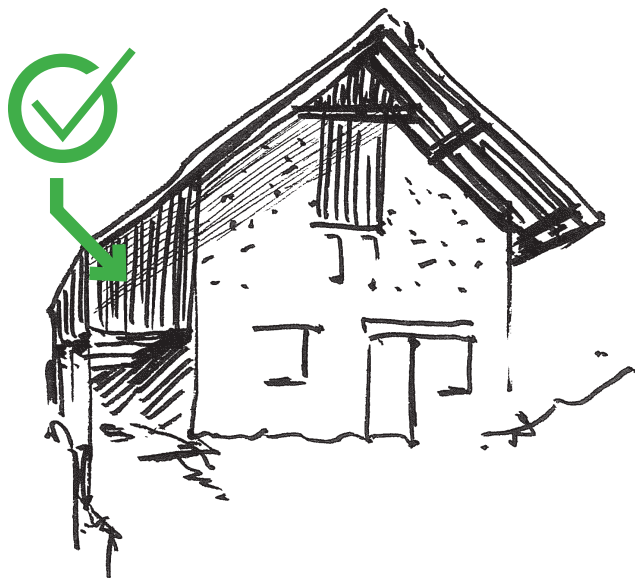


Loggia

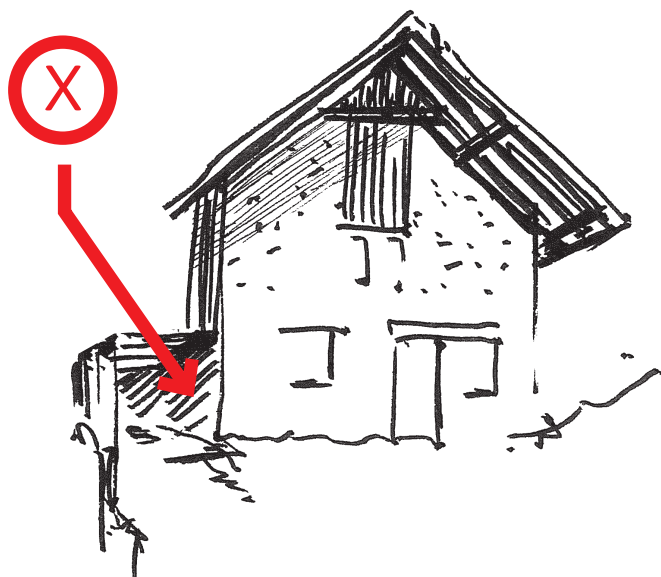
TOITURE 01 - PANS

- ☑ Aménager le volume existant ou étendre sous un prolongement du toit.
- ☑ Les pans de la toiture sont un élément important pour la lecture du volume. Des aménagements modifiant la pente ou la contrecarrant ne sont pas souhaitables.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Prolongement de la pente du toit.

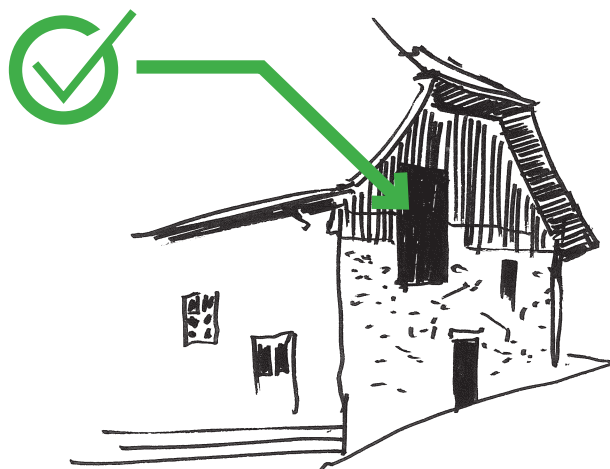


Annexe toit plat

TOITURE 02 - OUVERTURES

- ❑ Lorsque cela est possible, éviter de percer les grandes toitures en bon état.
- ❑ Les toitures des granges étant souvent rarement percées, les ouvertures doivent être exceptionnelles.
- ❑ Elles chercheront à s'inscrire dans la pente de la toiture, en cohérence avec l'orientation Toiture 01.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Percements sur le pignon

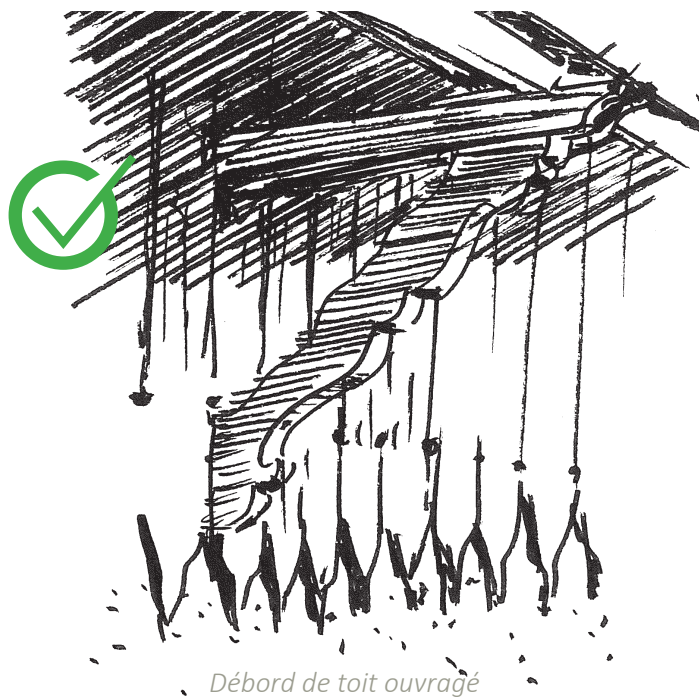


Menuiseries dans la pente de la toiture

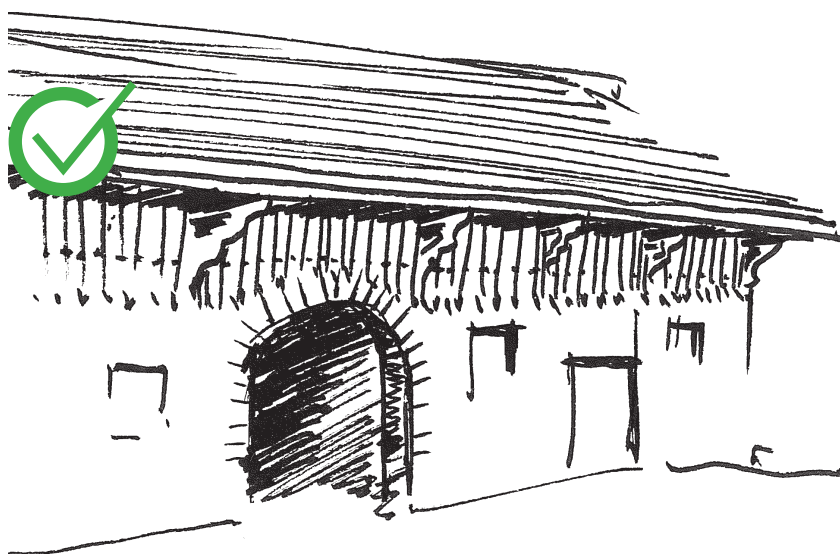
MATIÈRE 01 - BOISERIES

- ☑ Préserver les structures en bois remarquables en bon état.
- ☑ Les parements ouvragés seront également conservés.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Débord de toit ouvragé

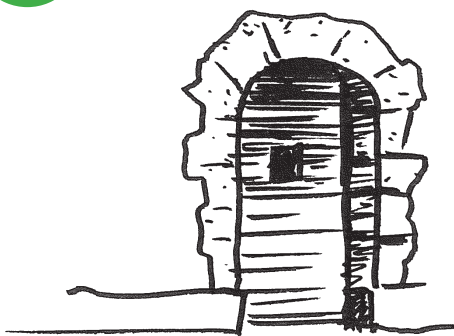


Habillage en bois ouvragé

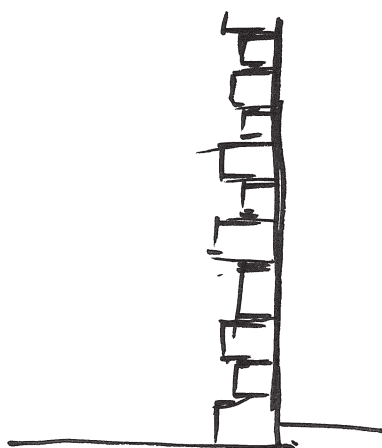
MATIÈRE 02 - MOLASSE

- ☑ Conserver les encadrements de baie et les chaînages en molasse en bon état.
- ☑ De part et d'autre du cours aval du Fier, entre Annecy et Rumilly s'étend une zone de molles collines qui sépare la partie nord-occidentale du massif des Bauges du chaînon jurassien méridional du Gros Foug- Corsuet. Elles sont sculptées dans le remplissage de grès tendres que l'on appelle molasses. Ces grès blancs, rouges ou verdâtres durcissent à l'air et sont utilisés comme pierre à bâtir.

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



Encadrement de porte

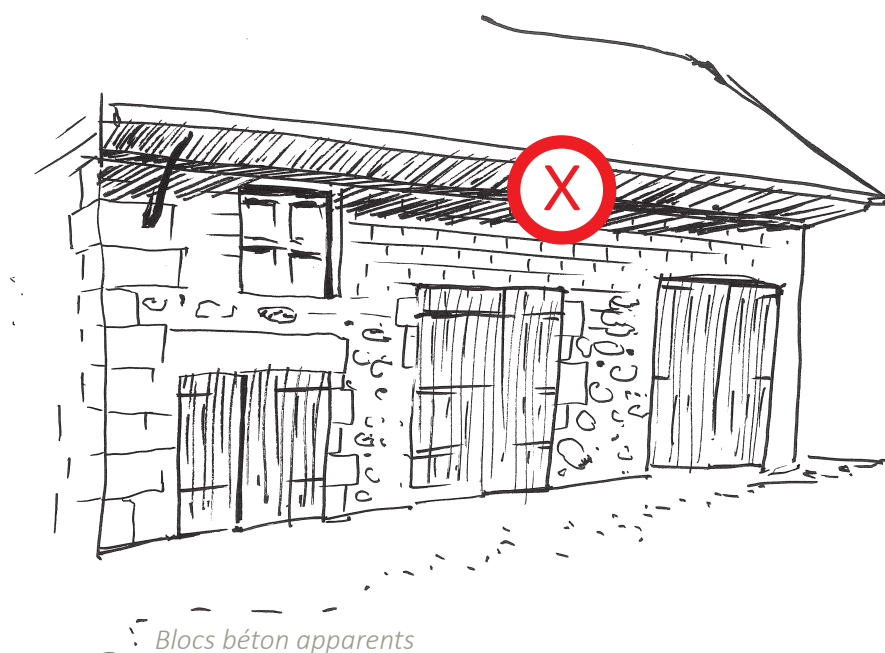
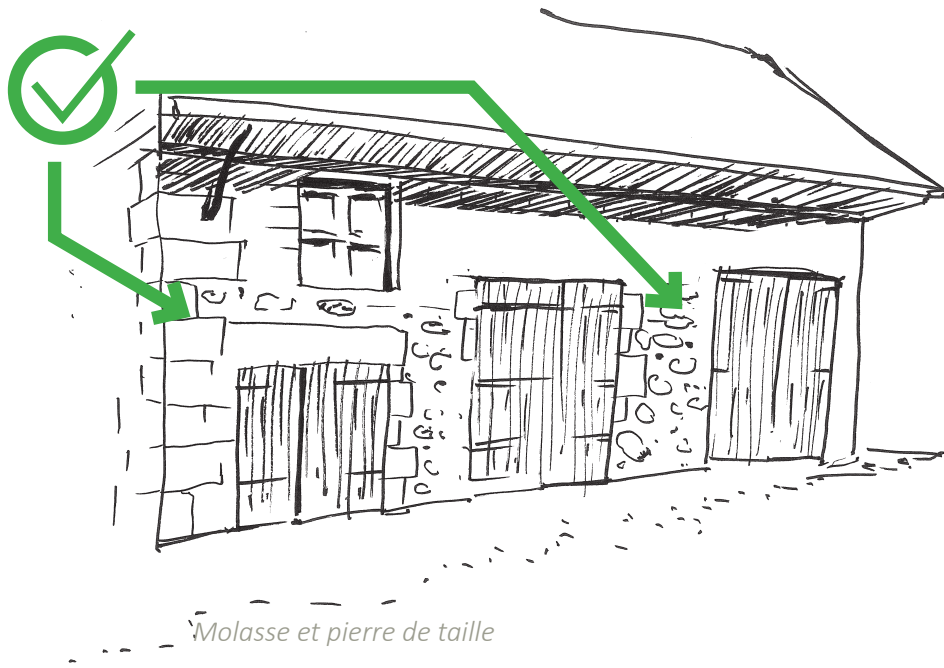


Chaînage d'angle

MATIÈRE 03 - CONTRASTE

- ☑ Jouer sur les différences de matériaux bruts non standardisés et enduire les éléments de maçonnerie standardisés.
- ☑ Les granges originelles étaient construites avec des matériaux d'extraction locale, rarement enduits. Le recours à l'enduit est conseillé dès lors que la construction est habitée, de manière à protéger l'appareillage. Les matériaux de remplissage en façade, non extraits localement, seront enduits (briques, parpaings, etc.)

ILLUSTRATIONS (INDICATIVES)



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

FORMES URBAINES

***Orientations thématiques communes
à l'ensemble des secteurs de projet à
vocation résidentielle***

TRAVAUX DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES, RELATIVES AU CHOIX DE LA FORME URBAINE

DÉFINITION : FORME URBAINE

« Donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme. »

Denise Pumain, Dictionnaire de la ville et de l'urbain

La notion de forme urbaine est un concept fréquemment utilisé en urbanisme sans que la définition ne soit reconnue. Il est intéressant de garder à l'esprit que la "forme urbaine" véhicule de nombreuses significations, incluant les caractéristiques géométriques d'un groupe de constructions (compacité, mitoyenneté, etc.) ainsi que le rapport de l'habitant à son cadre de vie. L'adjectif "urbain" ne renvoie donc pas tant à la ville mais à un espace habité.

RESPECT DES ORIENTATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objectifs le renouvellement et la diversification des formes urbaines, à concilier avec un objectif de densification de la production de logements, de meilleure prise en compte environnementale et de respect des constructions et paysages existants.

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations répondent aux critères suivants :

- ils participent à la construction de nouveaux logements (depuis l'équipement des parcelles jusqu'à la finition) :
- ils sont réalisés au sein d'un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, repérés au règlement graphique (et doivent également respecter les orientations spécifiques au secteur)
- ils sont soumis par les orientations sectorielles à la réalisation d'une opération d'ensemble ou par tranches opérationnelles.

Ces orientations sont complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur en question et au règlement écrit.

Chaque orientation peut référer à plusieurs enjeux :



LA DENSITÉ

Typologie
Privé/Public



L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

Consommation
Production



LES AMBIANCES
DU LIEU

Végétal
Paysage



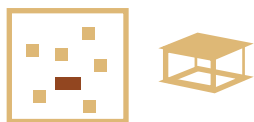
LE RAPPORT À
L'EXISTANT

Transition
Inscription

TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Chaque orientation s'adresse à une ou plusieurs typologies de logements :

ISOLÉ
Bâti discontinu



- Les formes urbaines d'habitat individuel isolé, caractérisé par une dominante de logements individuels non mitoyens.

Maison individuelle,
Sevrier (74)
Architecte : Maisonnnet & Locatelli



MITOYEN
Mur partagé



- Les formes urbaines d'habitat mitoyen, caractérisé par une dominante de logements groupés, partageant un mur.

Habitat social intermédiaire,
Cranves-Sales (74)
Architecte : Jean-Michel Bozetto



INTERMÉDIAIRE
Superposition



- Une typologie intermédiaire, assemblage vertical de logements partageant un plancher/plafond.

Le Prieuré,
Lovagny (74)
Architecte : Montmasson - Poncet



COLLECTIF
Accès intérieur



- L'habitat collectif, logements partageant une desserte verticale interne.

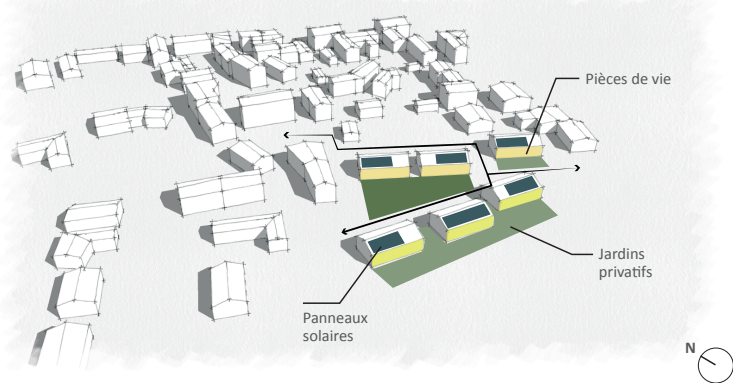
Les Terrasses du Jura,
Viry (74)
Architecte : Chassagne + Delétraz Architecture



MODE D'EMPLOI DES FICHES "ORIENTATION"

ORIENTATION N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

38

Enjeu d'aménagement auquel répond l'orientation	ENJEUX  L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE	TYPLOGIES CONCERNÉES  ISOLÉ  MITOYEN Typologies de logements devant prendre en compte l'orientation
	PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE ISOLÉ Bâti discontinu  MITOYEN Mur partagé  INTERMÉDIAIRE Superposition  COLLECTIF Accès intérieur 	L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur. Les projets devront donc adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. En cas de pose de panneaux solaires en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci. Mise en situation Trame viaire desservant des garages façade Nord et orientation des façades principales au Sud.  Illustration à titre indicatif

Communauté de Communes du Pays de Montagne | Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

ENJEUX



L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE

ISOLÉ

Bâti discontinu



MITOYEN

Mur partagé



INTERMÉDIAIRE

Superposition

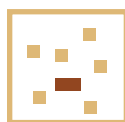


COLLECTIF

Accès intérieur



TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



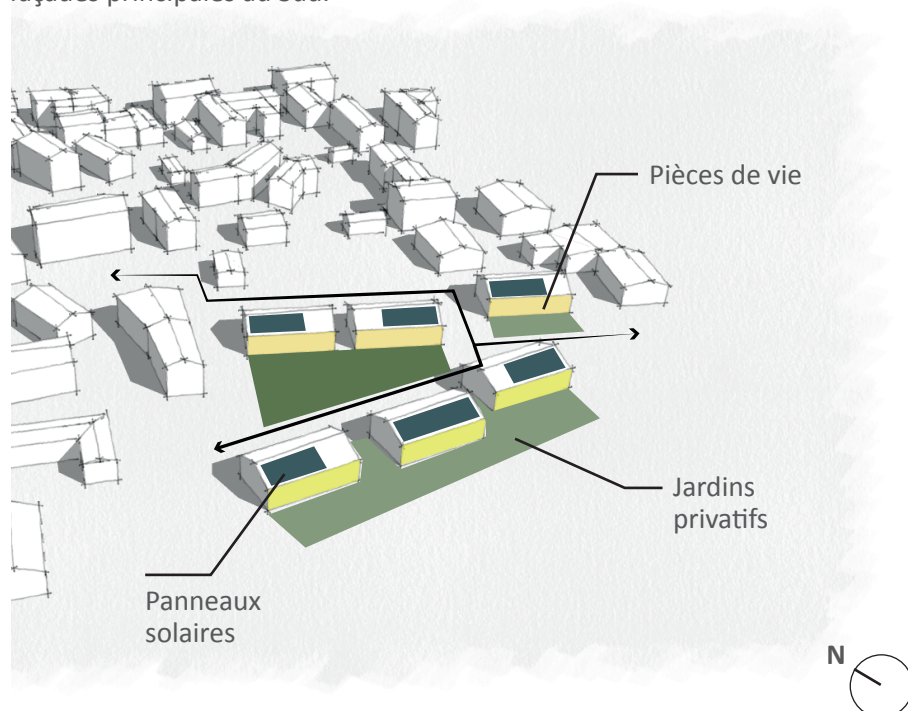
MITOYEN

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur.

Les projets devront donc **adapter la trame viaire** à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des **pièces de vie** comme des **jardins privés**. En cas de pose de **panneaux solaires** en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci.

Mise en situation
Trame viaire desservant des garages
façade Nord et orientation des
façades principales au Sud.



Logements, Chavanod (74)
Architecte : Atelier Wolff



ORIENTATION N°2 : Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements.

ENJEUX



L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

ECONOMIES D'ÉNERGIE POSSIBLES

ISOLÉ
Bâti discontinu



MITOYEN
Mur partagé



INTERMÉDIAIRE
Superposition



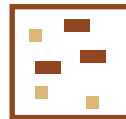
COLLECTIF
Accès intérieur



TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



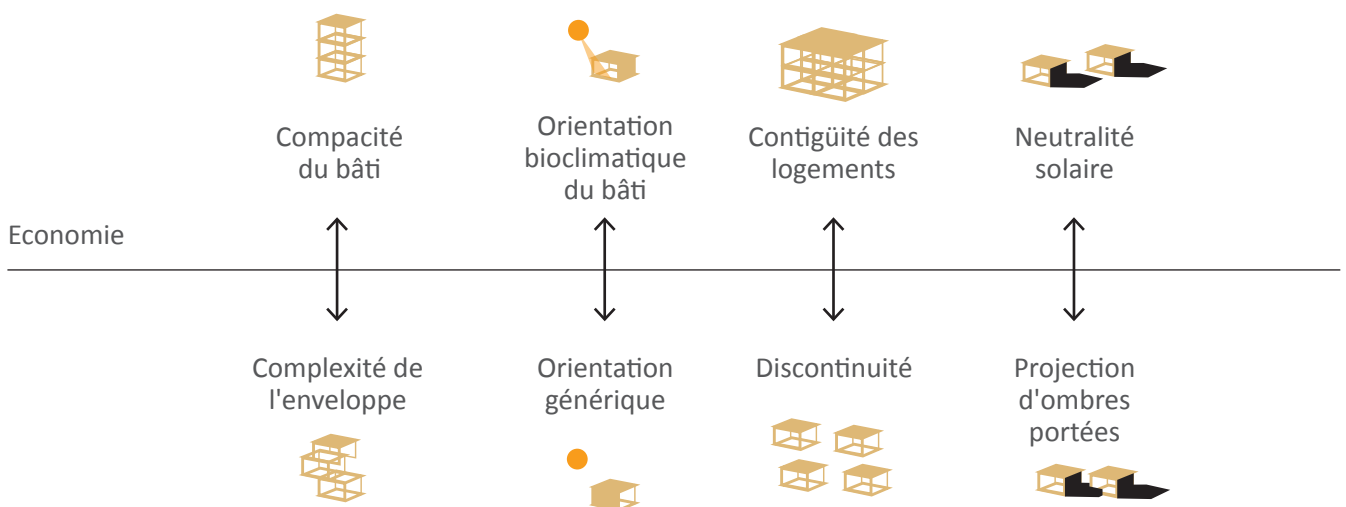
COLLECTIF

Le choix d'une forme urbaine engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Pour un même nombre de logements, le modèle dit "isolé" engendre plus de surfaces déperditives tout comme il limite les possibilités de partage des moyens de chauffage.

Les projets devront proposer des principes de composition prenant en compte la **compacité** du bâti, son **orientation**, la **contigüité** des logements, la maîtrise des **ombres projetées**, en cohérence avec la typologie du projet.

Paramètres géométriques affectant l'économie d'énergie

(Comparaison entre un même nombre de logements disposant de mêmes modes de chauffage et d'isolation)



ORIENTATION N°3 : Mutualiser les espaces de stationnement et la voirie.

31

ENJEUX

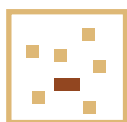


LA DENSITÉ

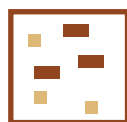


LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



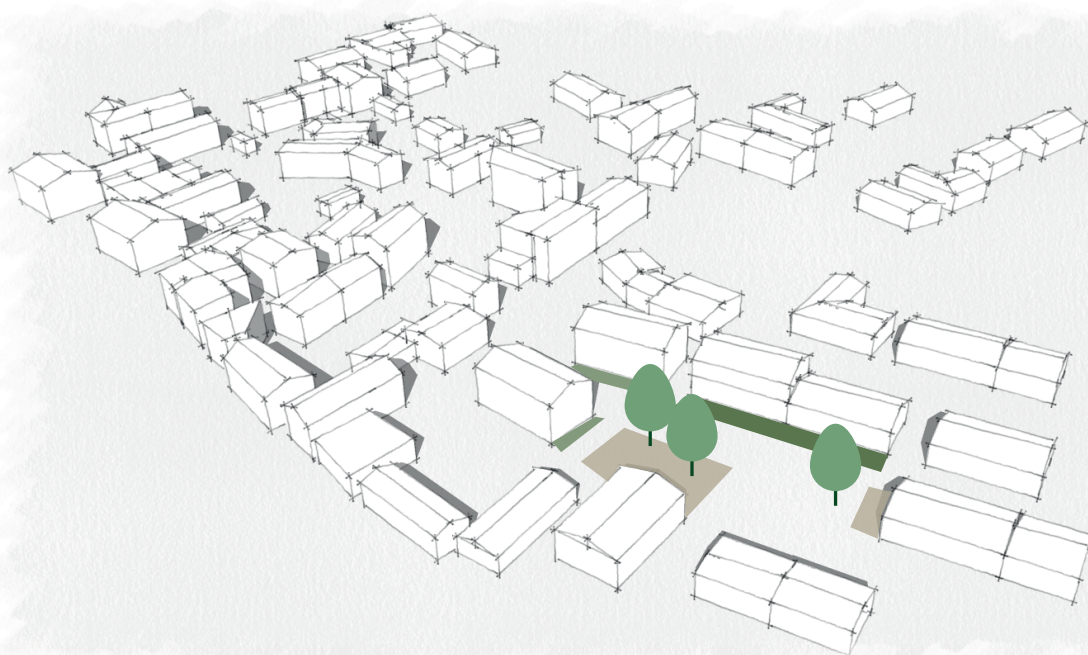
Les besoins en matière de stationnement sont gérés sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, ils nécessitent donc de justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur la parcelle, en accord avec le règlement écrit. Toutefois, pour une opération d'ensemble, la gestion du parc peut faire l'objet de justifications diverses, permettant de poser la question de la place de la voiture au cours des dix prochaines années.

On cherchera ainsi à prendre en compte les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les **différentes activités** attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne).

Eco-hameau, Marnaz (74)
Architecte : Brière & Brière

Mise en situation

Espace public central utilisé pour la mutualisation des places de stationnement.



ORIENTATION N°4 : S'inspirer des logiques d'implantation anciennes et dégager des vues sur le paysage alentours.

ENJEUX



DENSITÉ

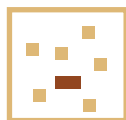


AMBIANCES
DU LIEU

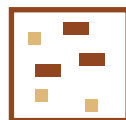


RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



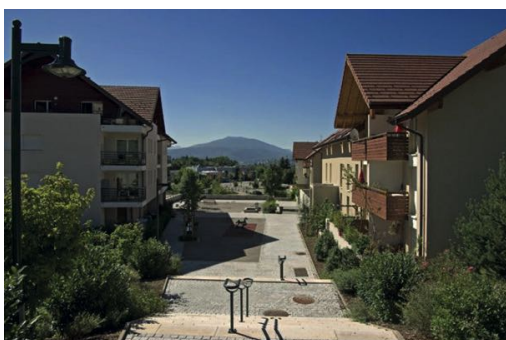
MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



Les Terrasses de Promery, Pringy (74)
Architectes : Montmasson - Poncet -
Kemeny - Perdu - Brion - Ettori - Revillon



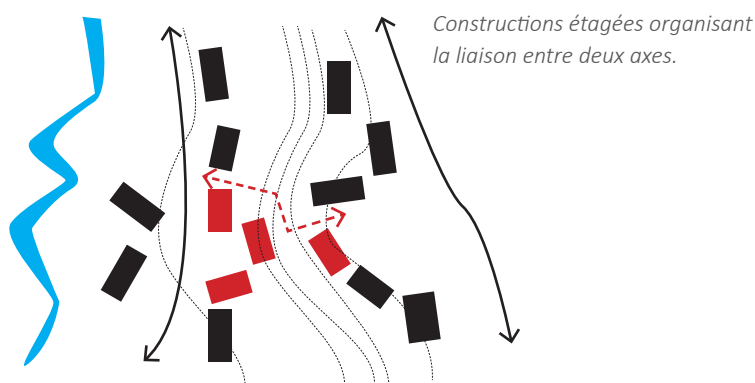
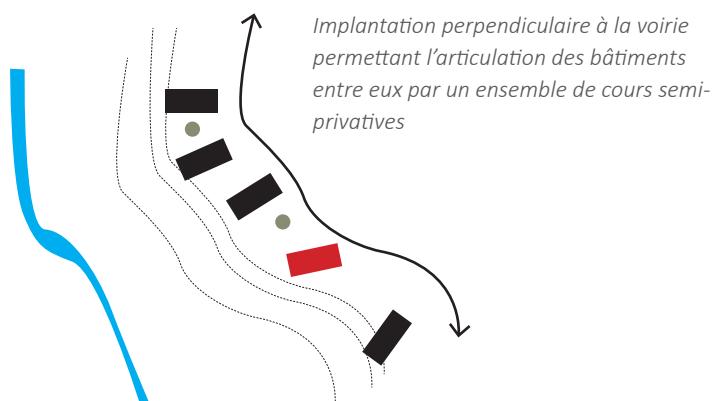
Le Prieuré,
Lovagny (74)
Architecte : Montmasson - Poncet

Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des **logiques d'implantation** de celles-ci. En particulier, le choix d'implantation devra être justifiée dans des situations de forte covisibilité.

Une transition devra être instaurée vis-à-vis des constructions anciennes voisines, en plan comme en façade, afin d'assurer la cohérence de l'espace public.

L'implantation des constructions doit permettre de **dégager des vues** sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.

Exemples de stratégie d'implantation justifiées vis-à-vis de l'existant



ORIENTATION N°5 : Les aménagements de l'espace public limitent l'imperméabilisation du sol.

ENJEUX

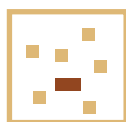


ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

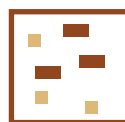


AMBIANCES
DU LIEU

TYPES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF

COÛT ENVIRONNEMENTAL

Enduit mono/multicouches

Sables et stabilisés

Sable résine polymérisé

Enrobé

Enrobé avec liant végétal

Béton

Platelage bois

Terre locale / pierre



Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol de l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacement des différentes espèces. À l'inverse, un traitement du sol "perméable" participe à la **continuité écologique**, à la **gestion des eaux pluviales** ainsi qu'à la **qualité du cadre de vie**.

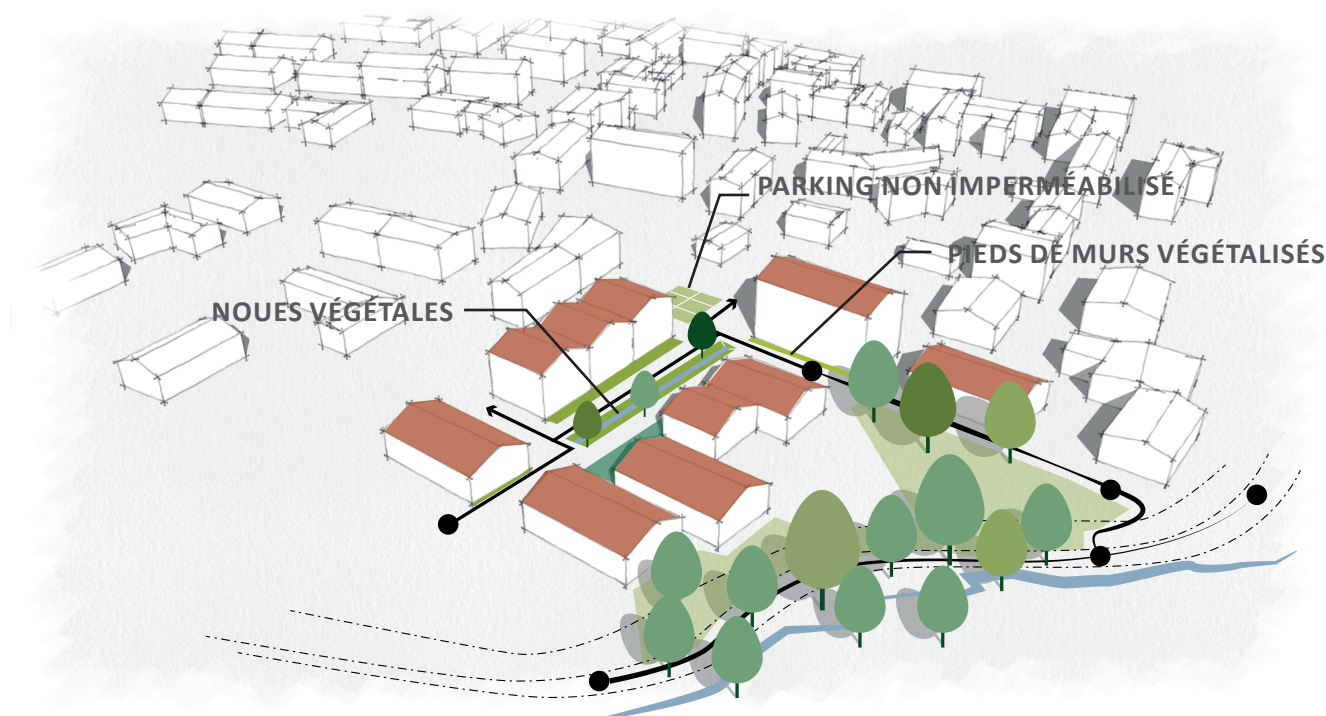
Les traitements "perméables" (espaces de **pleine terre**, plantés ou non, **toitures**, **façades** et **pieds de murs végétalisés**) seront recherchés.

En particulier, le traitement du sol en pied des façades principales devra permettre la végétalisation du pied de mur.



Eco-hameau, Marnaz (74)
Architecte : Brière & Brière

Exemple de séquences non imperméabilisées, participant à la qualité de l'espace public.



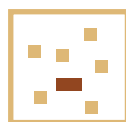
ORIENTATION N°6 : Soigner l'aspect des façades et toitures perceptibles de loin, à l'aplomb comme en surplomb.

ENJEUX



LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



Ferme des Grumillons, Rumilly
Architecte : Team Design

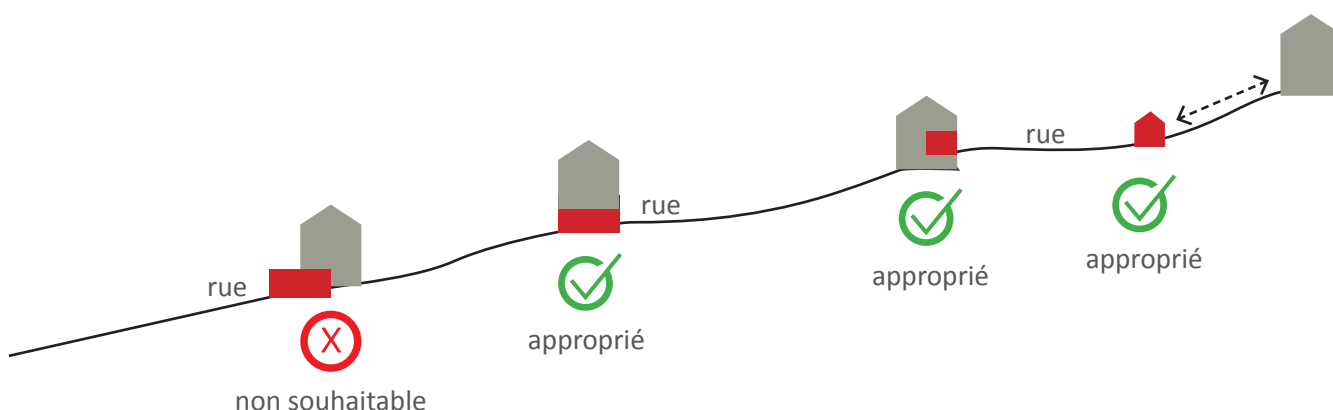
La conception doit faire l'objet de justifications spécifiques quant au traitement des **façades** et des **toitures** et ce, dès lors que le site se situe en **entrée de ville** ou sur un **coteau exposé**.

Le traitement des **stationnements couverts** sera réalisé en limitant les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement, espace public).

Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est en retrait de la voirie, on privilégiera un garage déporté sur rue, à l'aspect soigné.

La toiture devra être pensée comme une cinquième façade dans les secteurs visibles depuis les coteaux en surplomb. La toiture sera conçue en cohérence avec celle des **constructions voisines** partageant la même destination, en termes de pentes et de matérialité. La réalisation d'une toiture terrasse est soumise aux contraintes énoncées dans le règlement écrit.

Exemple d'intégration du stationnement couvert



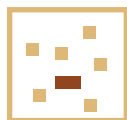
ORIENTATION N°7 : Préférer des haies vives en clôture, en particulier en lisière des espaces agricoles et naturelles.

ENJEUX

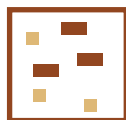


LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



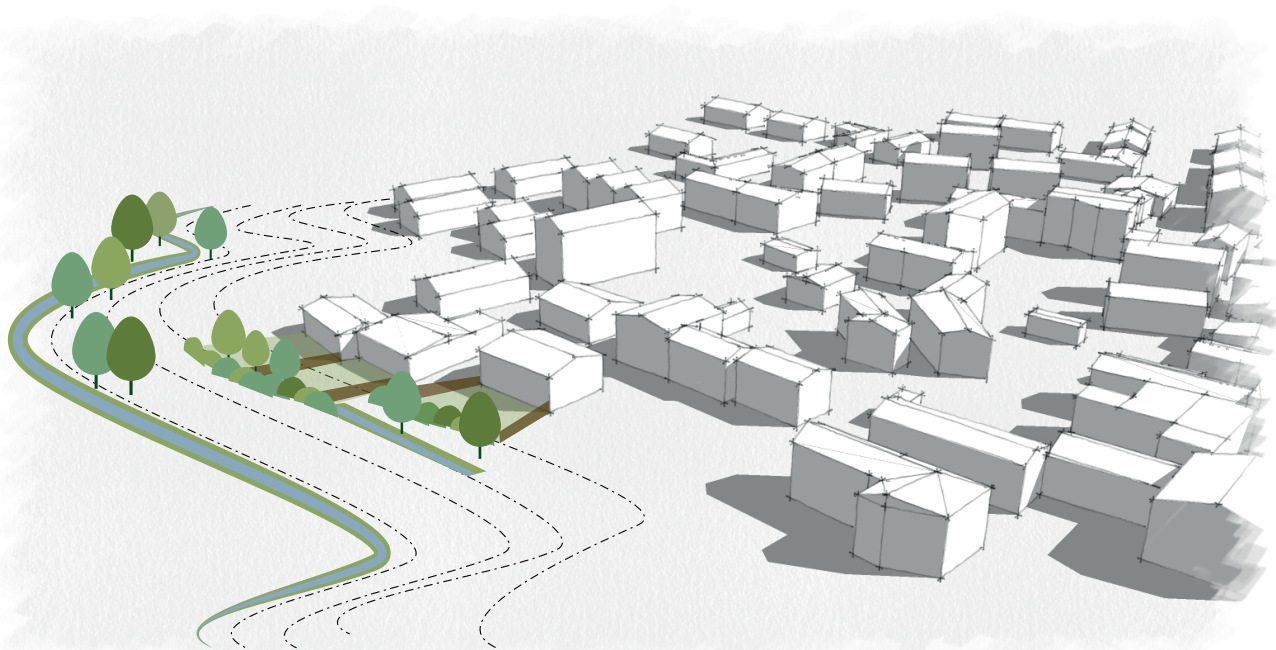
Technique de plessage

La haie a de multiples rôles :

- confort thermique (créer un brise-vent, apporter un ombrage) à proximité des habitations,
- support de biodiversité (abris, lieu de reproduction, source de nourriture pour la faune sauvage),
- équilibre écologique du jardin (essences locales).
- intimité,
- intégration paysagère
- limiter l'érosion des sols.

En cohérence avec leurs besoins, les projets auront recours aux haies vives pour ces qualités.

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



ORIENTATION N°8 : Lorsque des liaisons douces bordent le secteur, le projet cherche à s'y greffer.

ENJEUX

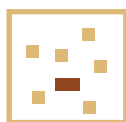


AMBIANCES
DU LIEU

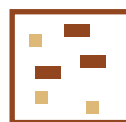


RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF

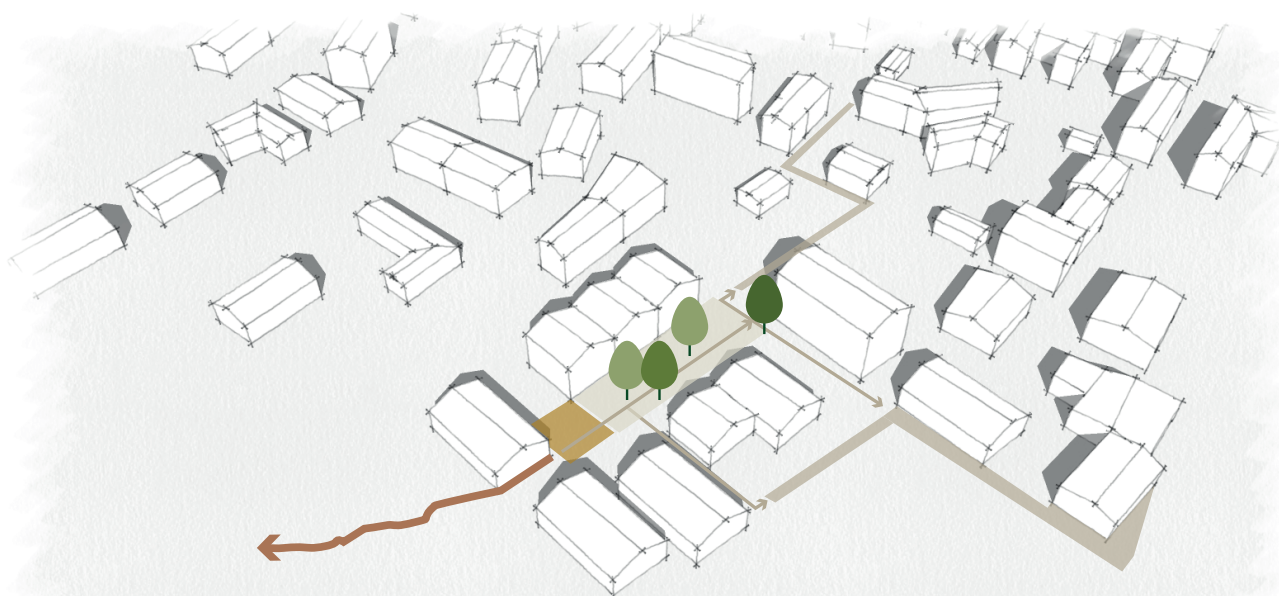


Eco-hameau, Marnaz
Architecte : Brière & Brière

La greffe de l'opération sera notamment réussie si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

En particulier, les liaisons douces ayant plusieurs vocations (trajets quotidiens, circuits touristiques ou de loisirs), il conviendra d'adapter le traitement de sol à leurs spécificités.

Exemple de connexion de liaisons douces existantes au moyen d'une opération d'ensemble.



ORIENTATION N°9 : Concevoir l'espace public comme un lieu de rencontres.

ENJEUX

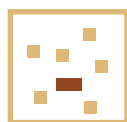


AMBIANCES
DU LIEU

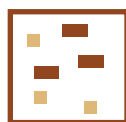


RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



ISOLÉ



MITOYEN



INTERMÉDIAIRE



COLLECTIF



Les Terrasses du Jura, Viry (74)
Chassagne + Delétraz Architecture

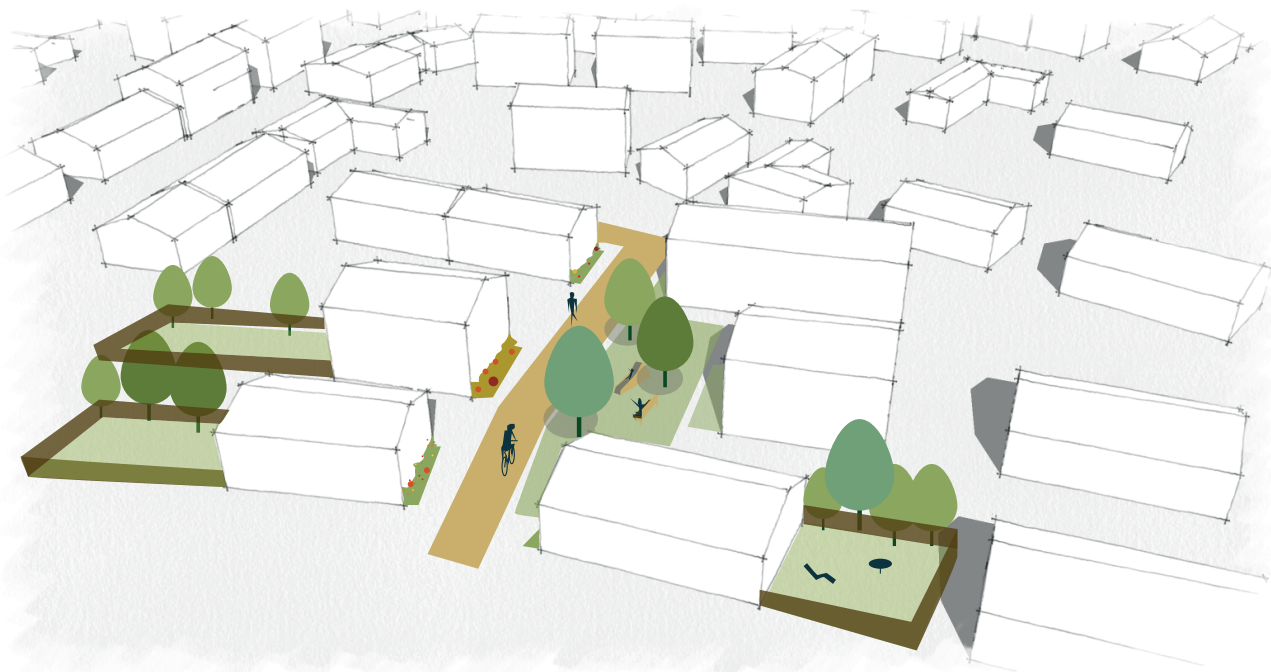


Jardins collectifs, Rumilly

Toute opération d'aménagement génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes (séparation des piétons et des véhicules).

Les opérations d'ensemble s'attacheront à qualifier l'espace public et à l'équiper en conséquence (mobiliers urbains, éclairage, etc.). La gestion des ambiances doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été. L'espace public, lieu de rencontre, doit permettre une vie de quartier et de ménager des relations de voisinage de qualité, en cohérence avec l'échelle de l'opération d'aménagement.

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



ORIENTATION N°10 : Rechercher des alignements et reprises de hauteur vis-à-vis de constructions voisines partageant la même vocation.

ENJEUX



AMBIANCES
DU LIEU



RAPPORT À
L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



COLLECTIF

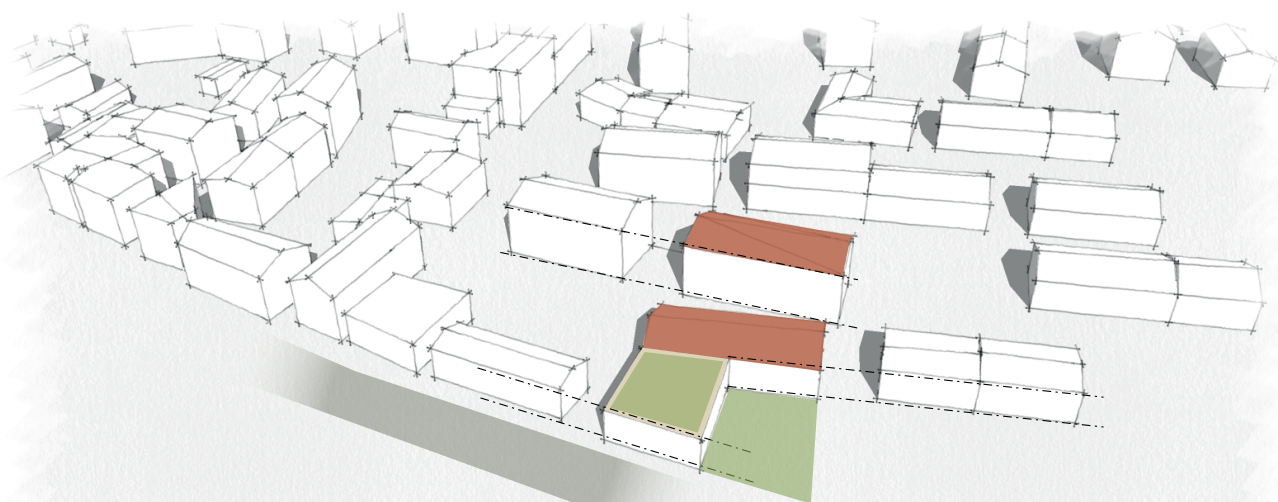


L'urbanisation opère par à-coups, à l'échelle d'une construction ou d'une opération. Afin de limiter de forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. Il s'agit ainsi de gérer ombres portées et vis-à-vis.

Lorsqu'une construction projetée avoisine un bâtiment existant de même nature, elle cherchera à assurer de par son gabarit sa bonne inscription.

Logements, Lovagny (74)
Architectes : Poncet - Ferré

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

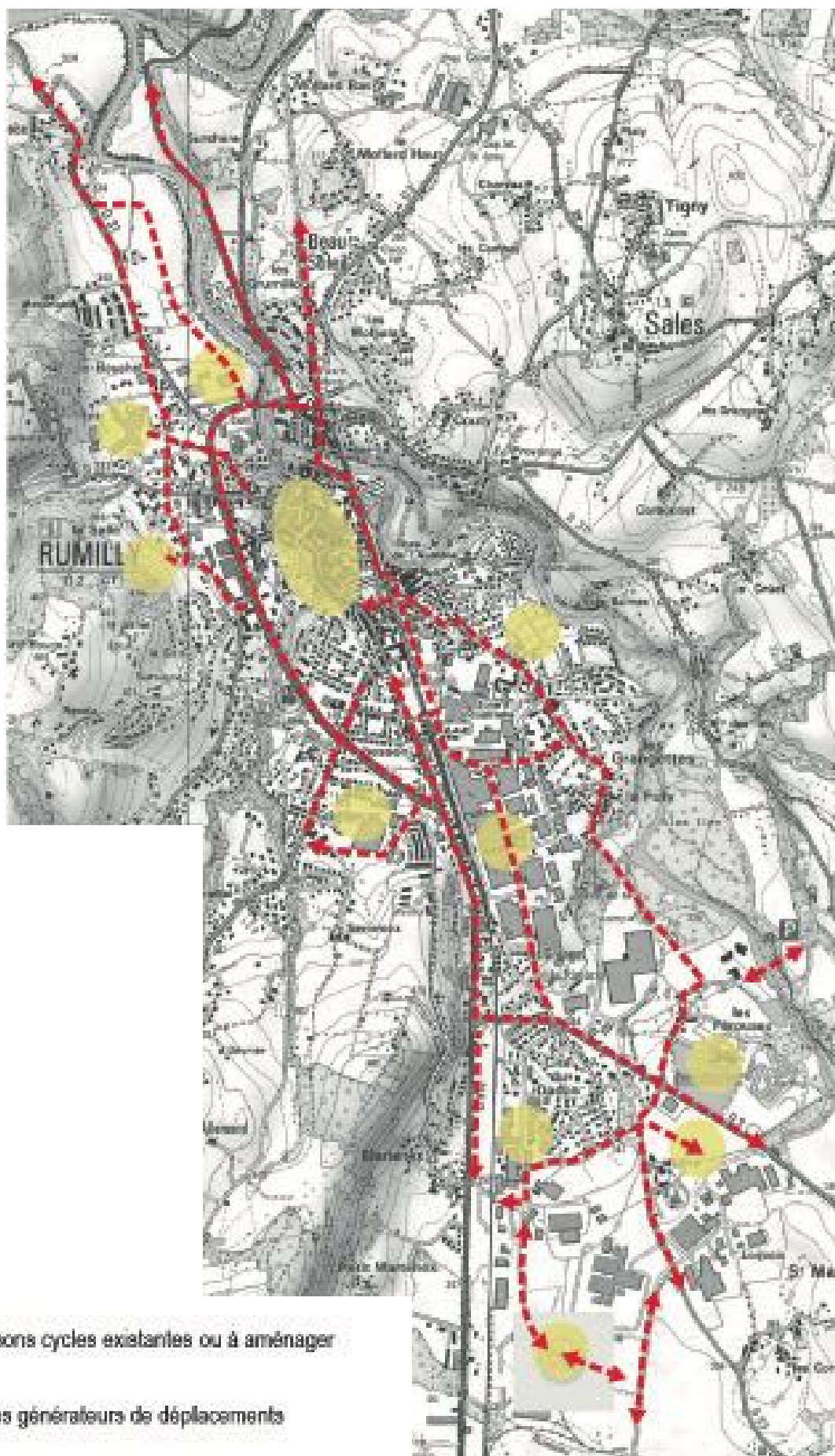
Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

MODES ACTIFS

***Orientations thématiques relatives à la
mise en place d'un schéma de liaisons
douces sur Rumilly***

PRINCIPES DE MAILLAGE DES CONTINUITÉS CYCLABLES

NB : LA
REPRÉSENTATION
GRAPHIQUE EST À
RESPECTER DANS
L'ESPRIT

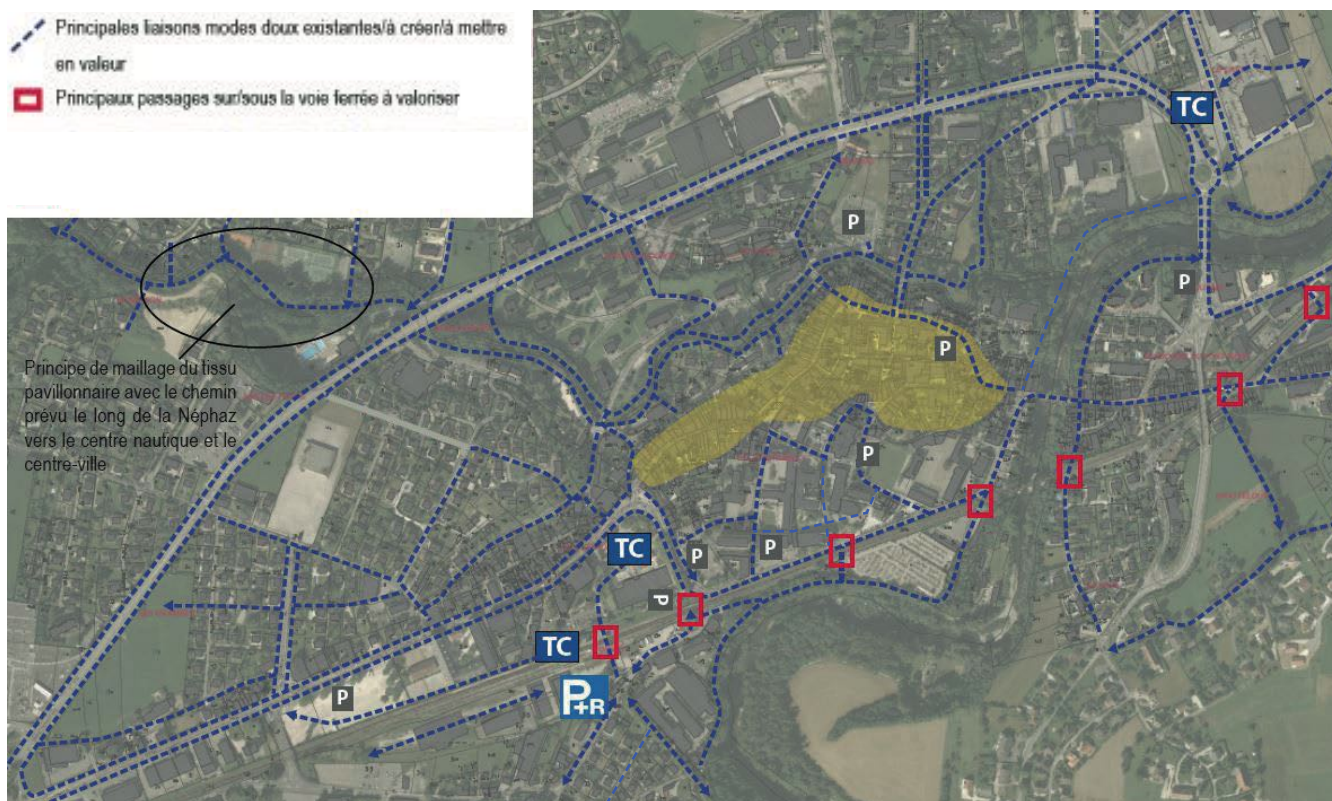


PRINCIPES DE MAILLAGE DES CONTINUITÉS PIÉTONNES

NB : LA
REPRÉSENTATION
GRAPHIQUE EST À
RESPECTER DANS
L'ESPRIT

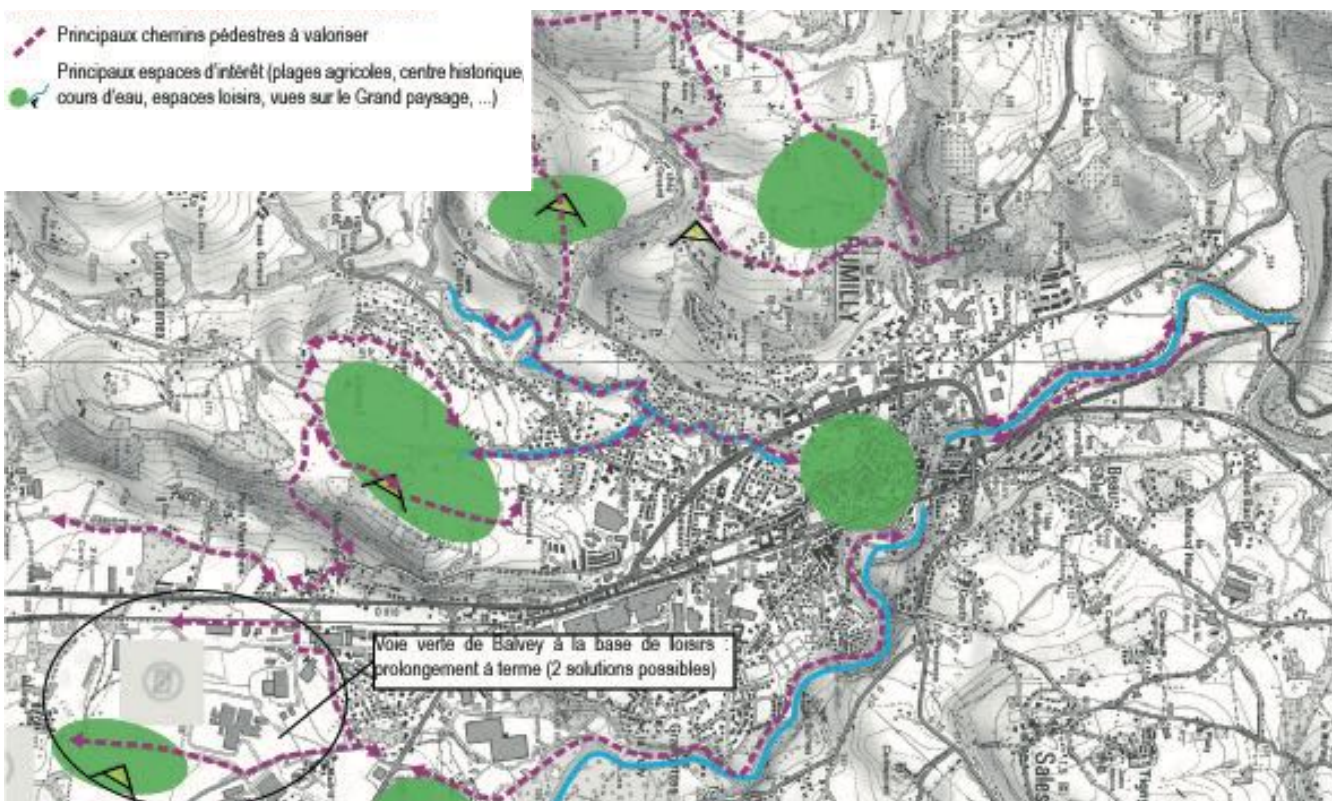


-  Principales liaisons modes doux existantes/à créer/à mettre en valeur
-  Principaux passages sur/sous la voie ferrée à valoriser



Principaux chemins pédestres à valoriser

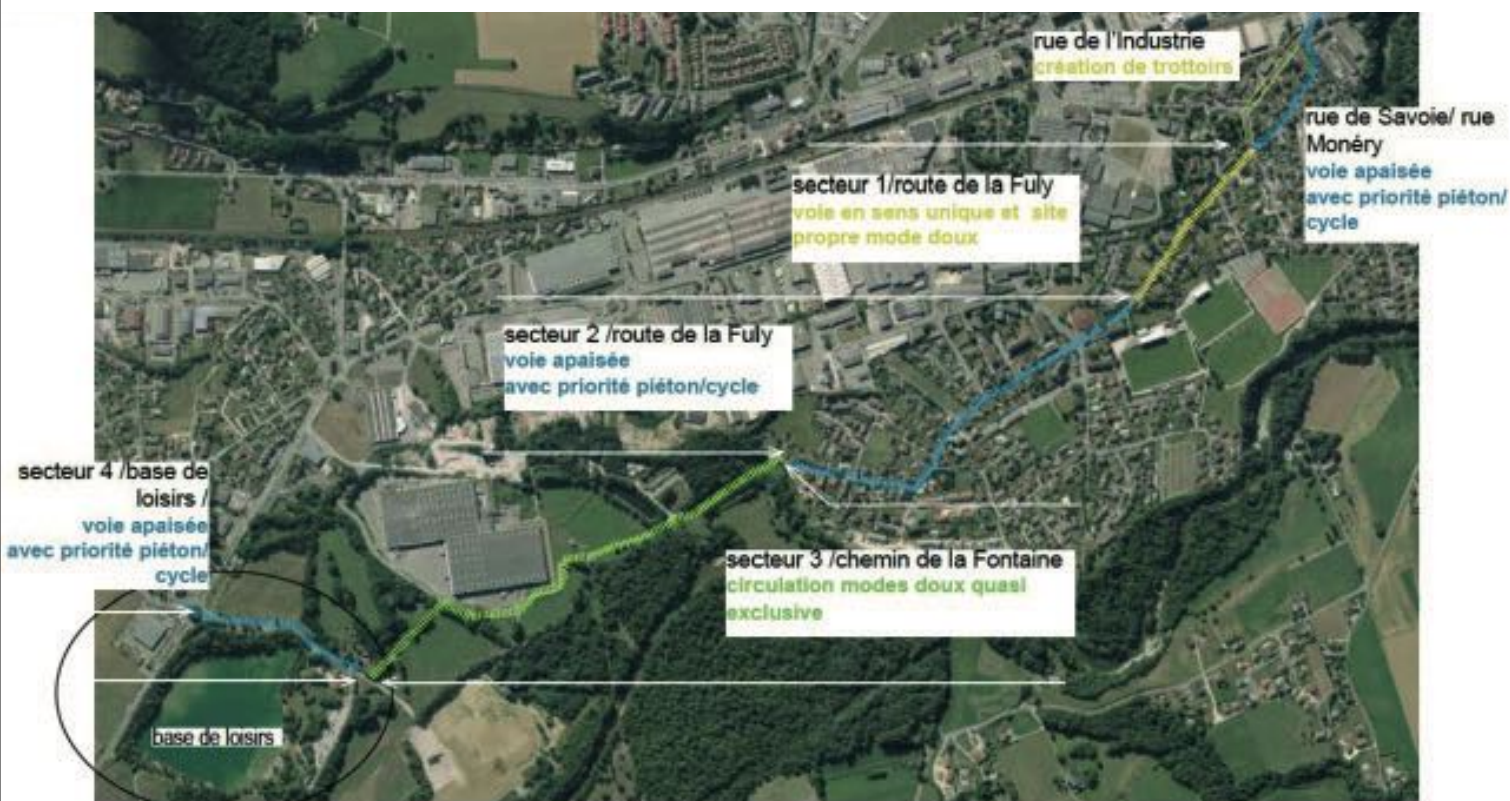
Principaux espaces d'intérêt (plages agricoles, centre historique, cours d'eau, espaces loisirs, vues sur le Grand paysage, ...)



ZOOM SUR LA ROUTE DE LA FULY JUSQU'À LA BASE DE LOISIRS

NB : LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE EST À RESPECTER DANS L'ESPRIT

45



ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteurs à vocation dominante
résidentielle*

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS

ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets ne devront pas contredire les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur.

Ils devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone. (cf. Pièces n°3.1 et 3.2 du PLUiH)

PÉRIMÈTRE

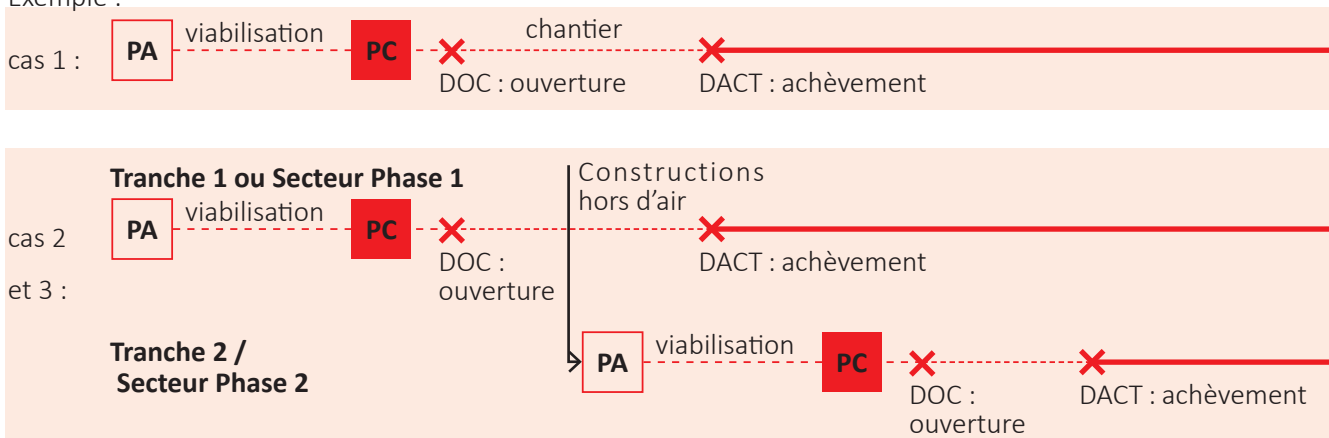
La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les orientations de chaque secteur). Dans ce cas de figure, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP ou sa quasi totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en oeuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues. Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

PHASAGE

On distingue plusieurs mécanismes (cas 2 et 3 pouvant être cumulatifs, sur Rumilly) :

- Cas 1 (absence de phasage) : L'ouverture à l'urbanisation peut être immédiate.
- Cas 2 (phasage au sein d'une même OAP) : L'ouverture à l'urbanisation d'une tranche est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de la programmation minimale en logements de la tranche précédente
- Cas 3 (phasage entre deux secteurs d'OAP différents) : L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de la programmation minimale du ou des sites «Phase 1» de la commune (hors OAP «Phase 1» soumises à servitude de gel). Lorsque la programmation minimale totale des secteurs Phase 1 de la commune est inférieure à 80% de la programmation minimale d'un secteur Phase 2, il est attendu qu'au moins 80% de l'ensemble des logements prévus en Phase 1 soient mis hors d'air pour pouvoir procéder à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Phase 2.

Exemple :



Concernant les zones 1AU uniquement :

- A Rumilly, aux chefs-lieux de Sales, Vallières-sur-Fier et Marcellaz-Albanais, et ce lorsque la programmation d'un secteur ou d'une tranche opérationnelle est supérieure à 40 logements, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs temps, par opérations comprenant au moins 40 logements, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle.

- En dehors des polarités évoquées ci-dessus, lorsque la programmation d'un secteur ou d'une tranche opérationnelle est supérieure à 30 logements, l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée en plusieurs temps, par opérations comprenant au moins 30 logements, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP sectorielle.

Commune	Secteur	Phase 1 (secteurs prioritaires)	Phase 2
Bloye	Chef-lieu	x	
Boussy	Chef-lieu	x	
Etercy	Chef-lieu	x(*)	
Etercy	Moidon	x	
Hauteville-sur-Fier	Chef-lieu	x(*)	
Lornay	Chef-lieu	x	
Marcellaz-Albanais	Nord	x	
Marigny-Saint-Marcel	Chef-lieu	x(*)	
Massingy	Chef-lieu	x(*)	
Moye	Chef-lieu	x(*)	
Rumilly	Broise	x	
Rumilly	Chavannes	x	
Rumilly	Combachenex	x	
Rumilly	Entrée Sud	x(*)	
Rumilly	Prailats		x
Rumilly	Rue de Verdun	x	
Rumilly	Porte sud - Centre ancien	x(*)	
Rumilly	Gratteloup	x(*)	
Rumilly	Savoironx		x
Rumilly	Arrière-Gare	x	
Rumilly	Martenex	x	
Rumilly	Balvay	x	
Rumilly	Bessine	x	
Rumilly	Survignes	x(*)	
Rumilly	Le Crêt	x	
Saint-Eusèbe	Chef-lieu	x(*)	
Saint-Eusèbe	Orbessy	x	
Sales	Château	x	
Sales	Cœur de chef-lieu	x(*)	
Sales	Nord du chef-lieu	x	
Sales	Couty	x	
Sales	Mollard Haut	x	
Sales	Mollard Bas	x	
Vallières-sur-Fier	Chef-lieu	x(*)	
Vallières-sur-Fier	Sion	x	
Vaulx	Chef-lieu	x(*)	
Thusy	Chef-lieu	x	
Versonnex	Chef-lieu		x
Versonnex	Maison de Terre	x	

* : se référer aux orientations du secteur, qui précise les conditions temporelles d'ouverture à l'urbanisation entre tranches

PROGRAMMATION INTERCOMMUNALE

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat amène nécessairement à questionner la programmation de logements à une échelle intercommunale.

Les espaces sont hiérarchisés comme suit :

- le **noyau urbain**, constitué de l'enveloppe urbaine de la ville centre, s'étalant sur trois communes : Rumilly, Bloye et Sales.
- les **pôles urbains des communes-bourgs** (Sales, Marcellaz-Albanais, Vallières-sur-Fier) : les chefs-lieux de ces communes
- les **pôles urbains des communes-villages** (autres communes) : le chef-lieu, voire le hameau principal de chacune de ces communes ainsi que de la commune déléguée de Val-de-Fier.
- les **hameaux** et les groupements dispersés.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables oriente la programmation de logements comme suit :

- **65%** des logements seront réalisés sur le noyau urbain
- **15%** seront réalisés sur les pôles urbains des communes-bourgs.

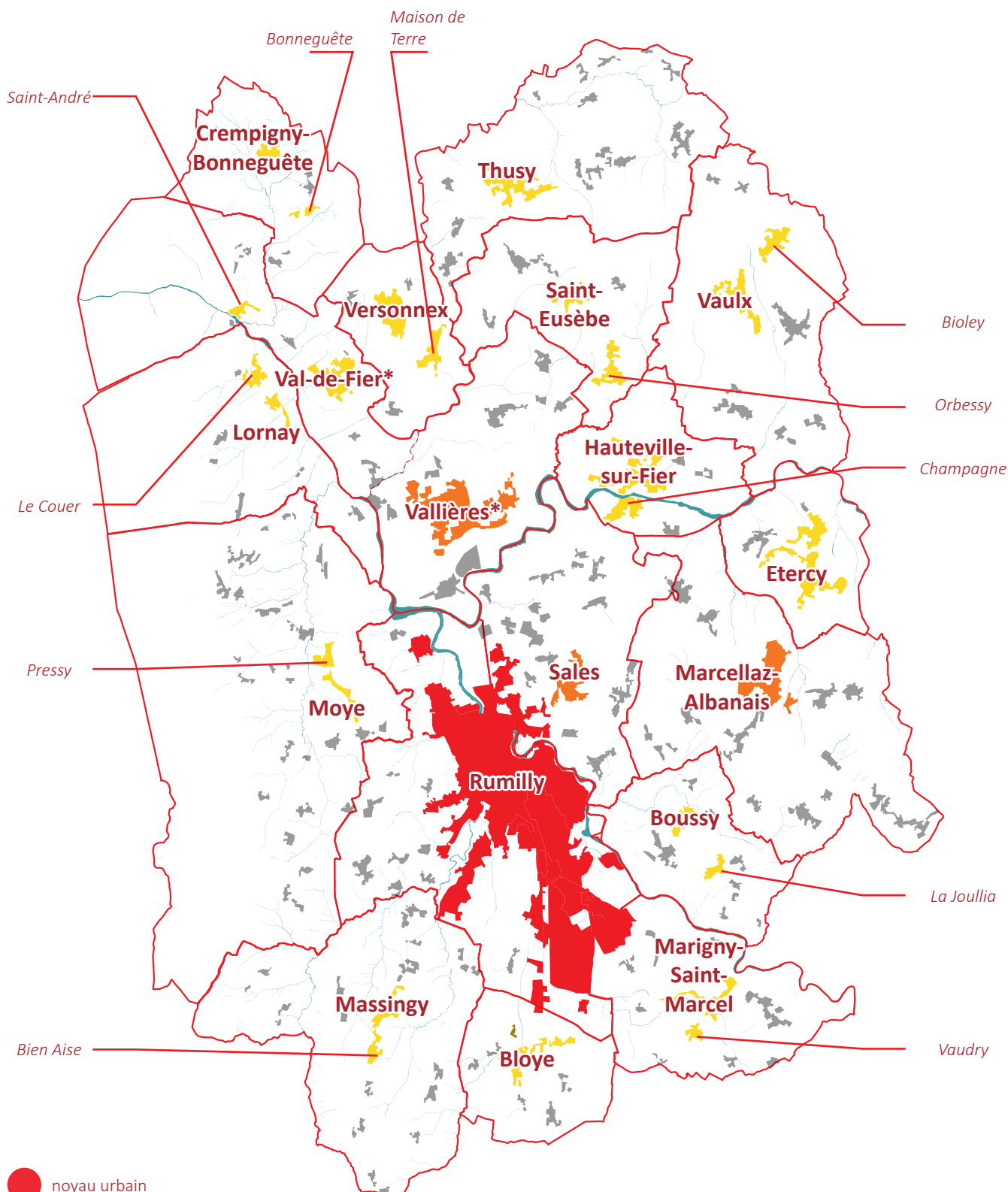
La programmation sociale, définie par le PLH vise une production de **20%** de logements locatifs sociaux sur le noyau urbain et sur les pôles urbains des communes-bourgs ainsi qu'une production de près de **15%** de logements locatifs sociaux sur les pôles urbains des communes-villages. Certains **secteurs** font ainsi l'objet d'attentes spécifiques en termes de production de logements locatifs sociaux.

Cette déclinaison spatiale est la résultante d'une politique locale de l'habitat déclinée dans le **Programme d'Orientation et d'Actions** consultable dans la pièce n°6 du PLUiH.

Définition des objectifs de production de logements locatifs sociaux par types :

TYPE DE LOGEMENTS SOCIAUX	OBJECTIFS VILLE-CENTRE		OBJECTIFS DES COMMUNES BOURGS	OBJECTIFS DES COMMUNES-VILLAGES
	LLS	RESIDENCES		
PLUS	60 À 70 %	PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE ET RÉSIDENCE JEUNES ACTIFS	60 À 70 %	90 À 100 %
PLAI	30 %		30 %	0 %
T1/T2	30 %		30 %	30 %
T3	45 %		45 %	45 %
AUTRES (T4 ET PLUS)	25 %		25 %	25 %

Espaces urbanisés du territoire de Rumilly Terre de Savoie



- noyau urbain
- pôles urbains des communes-bourgs
- pôles urbains des communes-villages
- hameaux et espaces urbanisés non résidentiels discontinus

* : commune
déléguée de
Vallières-sur-Fier

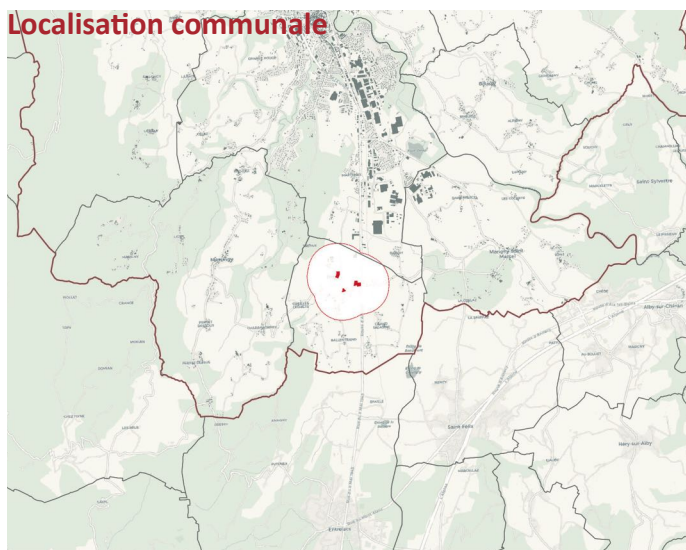
ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteurs stratégiques pour le
développement résidentiel*

Programmation :

Logements : environ 15 logements
dont au moins 6 logements sociaux pérennes
Extension école

Localisation communale

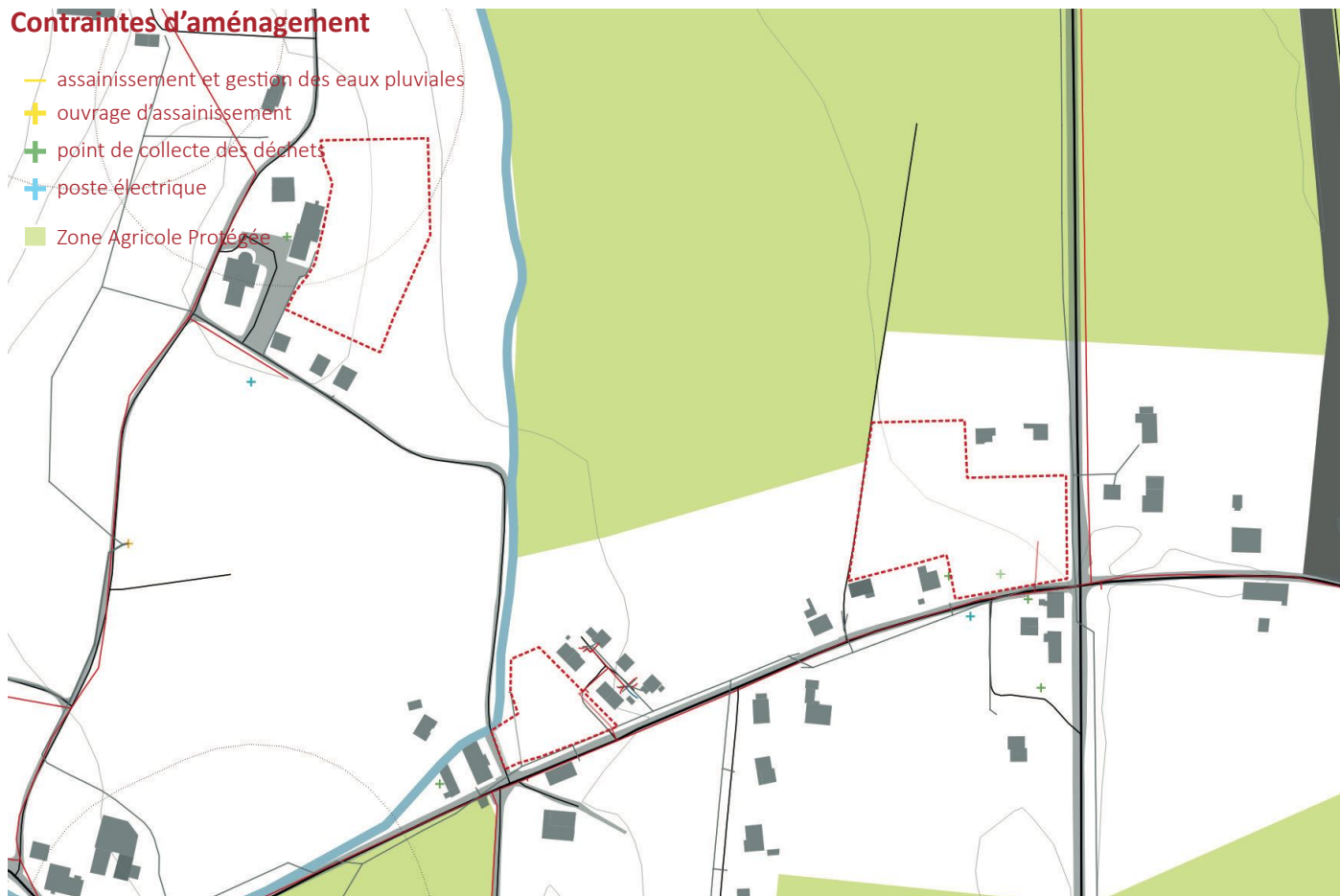


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Zone Agricole Protégée



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat de type individuel ou intermédiaire (1)
- Extension école municipale (2)
- Extension salle des fêtes et aménagement d'un parking (3)
- Pôle de mobilité, espace public et point d'apport volontaire (7)

Orientations paysagères et environnementales

- Traitement en espaces verts paysagers des limites du secteur (4)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

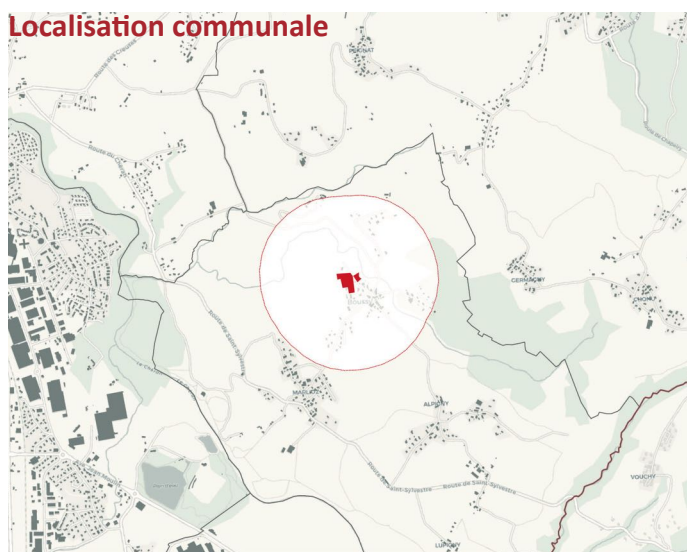
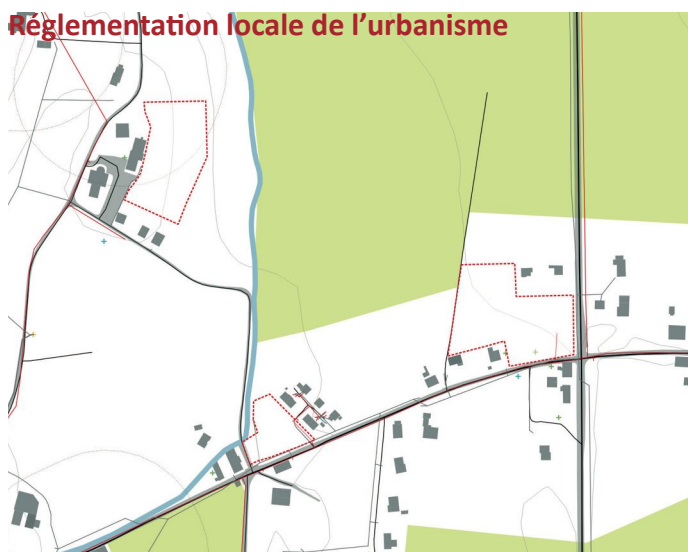
- Liaisons douces réflexion sur la voirie (5)
- Accès à créer pour voirie secondaire (6)

Représentation schématique à titre indicatif

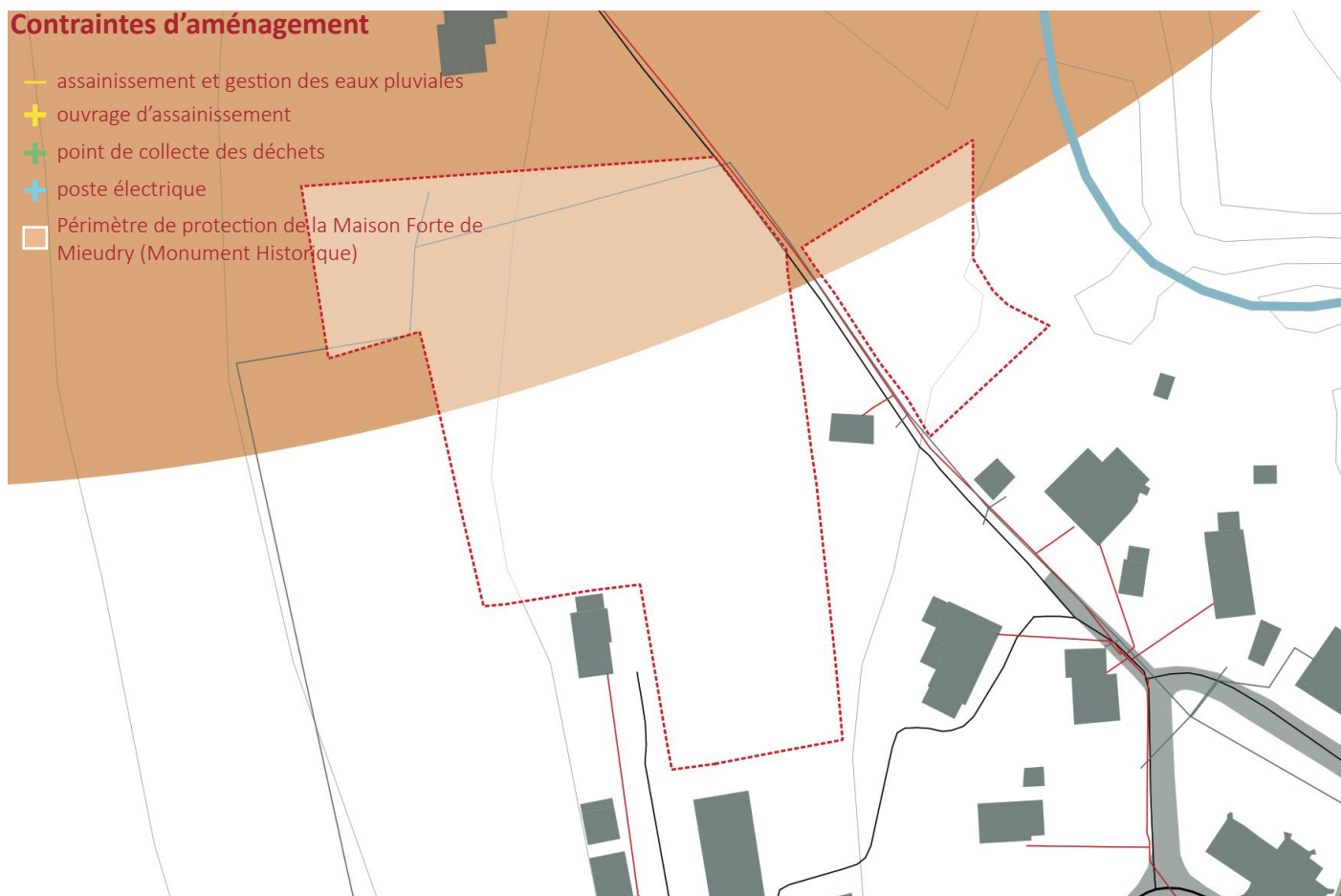


Programmation :**Logements : 11 à 20 logements****Extension école**

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une ou plusieurs opérations d'ensemble couvrant un ou plusieurs secteurs discontinus.

Localisation communale**Réglementation locale de l'urbanisme****Contraintes d'aménagement**

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Périmètre de protection de la Maison Forte de Mieudry (Monument Historique)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat de type individuel dense ou petit collectif (1)

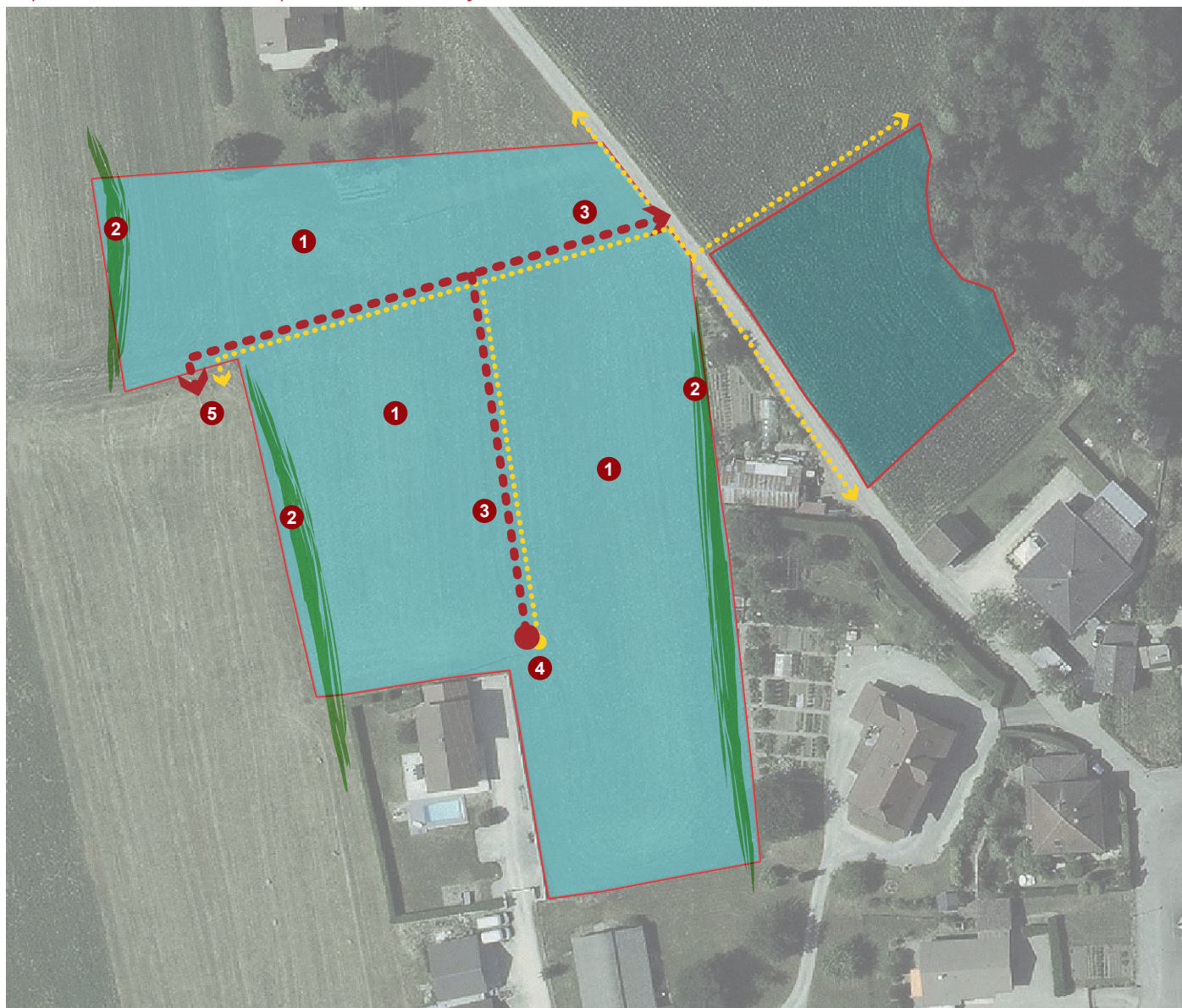
Orientations paysagères et environnementales

- Assurer une transition végétale entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (2)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Principe de liaison douce doublant les accès routiers. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée. (3)
- Espace de retournement (4)
- Attente de voirie et de liaison douce pour un développement ultérieur à l'Ouest du site. (5)

Représentation schématique à titre indicatif

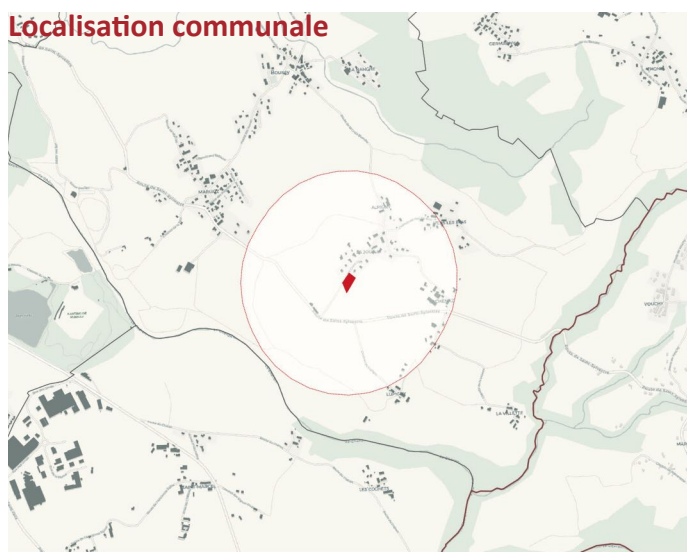


Programmation :

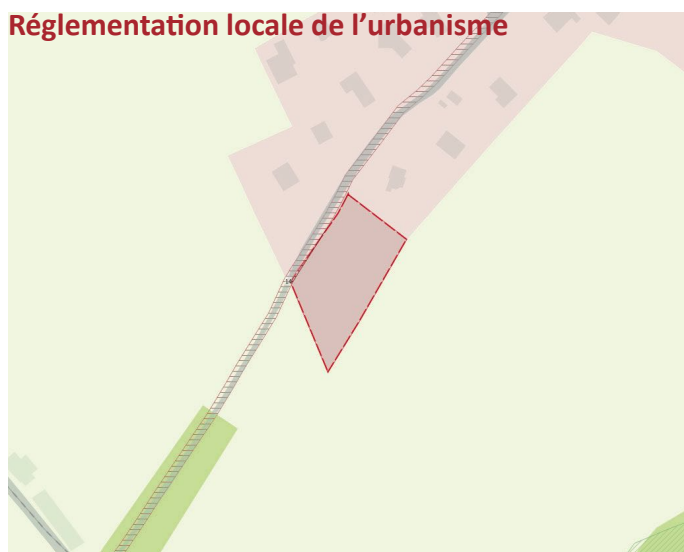
Logements : 5 à 7 logements

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une ou plusieurs opérations d'ensemble couvrant un ou plusieurs secteurs discontinus.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Périmètre de protection de la Maison Forte de Mieudry (Monument Historique)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat de type individuel dense ou petit collectif (1)

Orientations paysagères et environnementales

- Assurer une transition végétale entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (2)
- Entrée du groupement bâti arborée mais non sous la forme d'alignements réguliers (3)
- Distribution des constructions à partir d'une cour semi-privée perpendiculaire à l'axe routier bordant le terrain. (4)

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

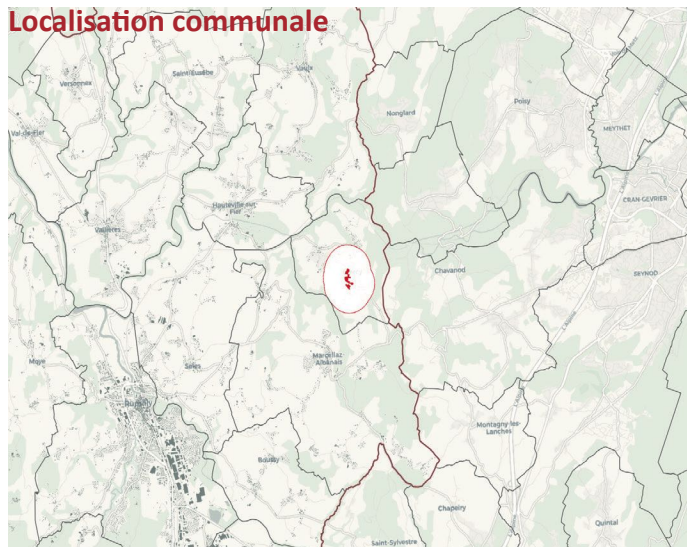
Logements : environ 100 logements
12% de logements sociaux pérennes (hors secteur de Champs Montagny)

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

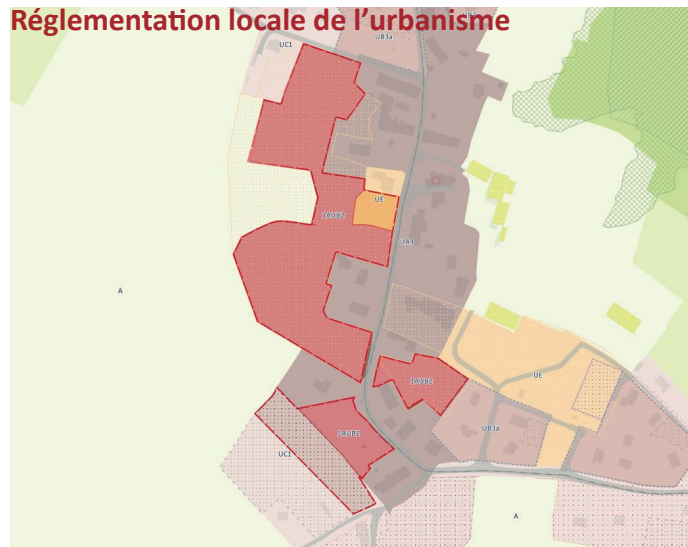
La réalisation des différentes phases de l'OAP sera conditionnée à la capacité de la station d'épuration, actuellement proche de la saturation. Se renseigner en amont auprès du service assainissement de la communauté de communes.



Localisation communale

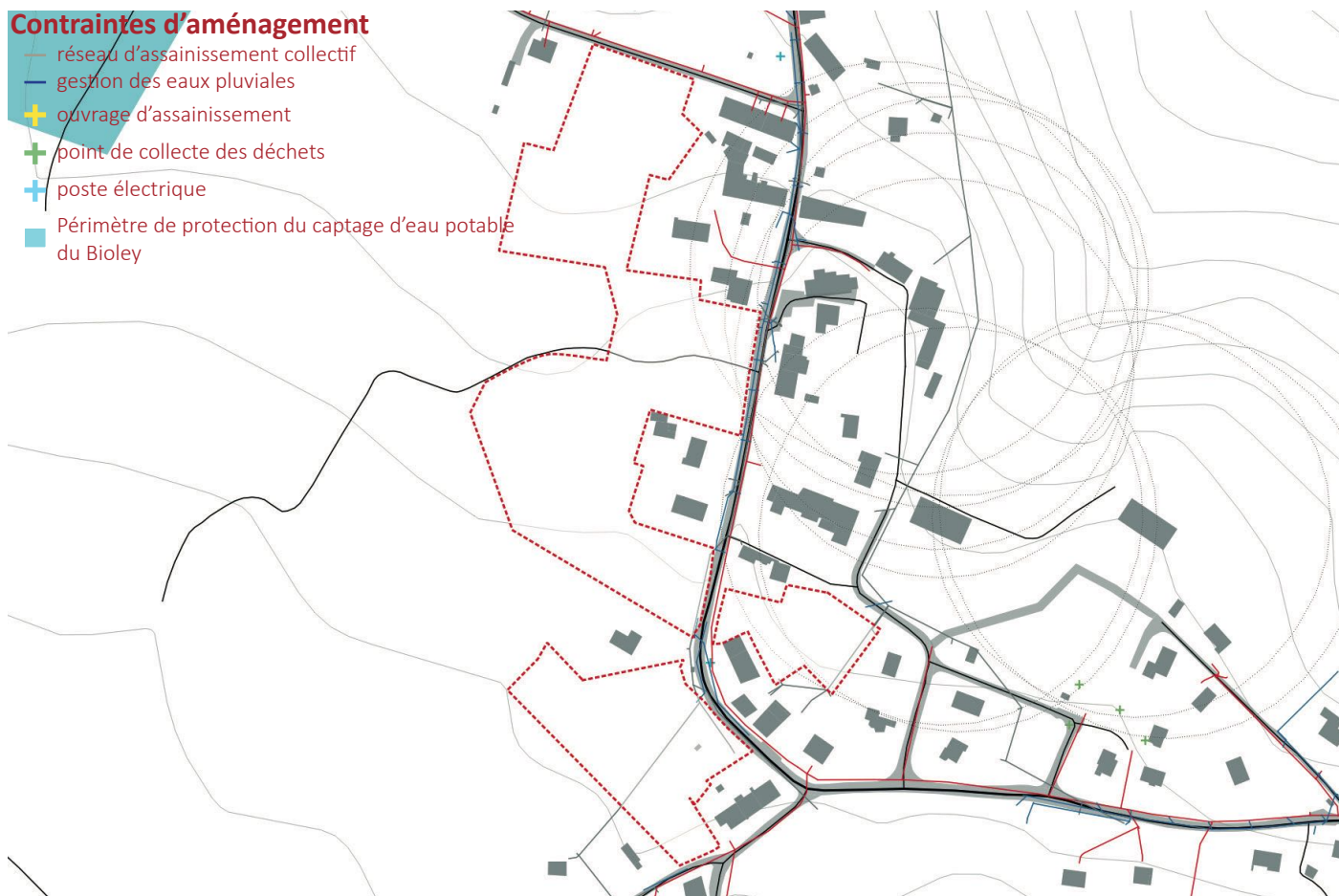


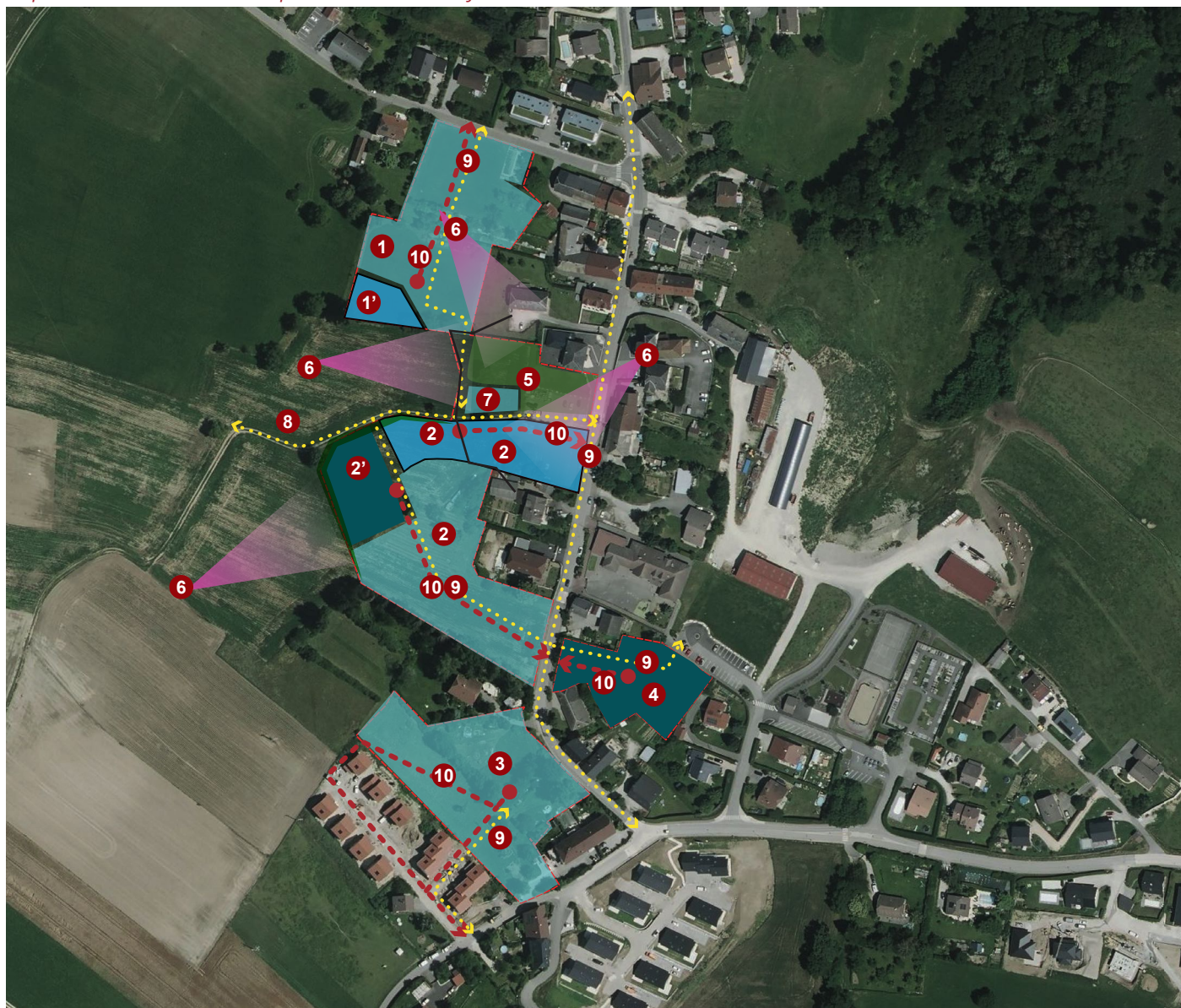
Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- réseau d'assainissement collectif
- gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Périmètre de protection du captage d'eau potable du Bioley





Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Phase 1 :

- (1) Secteur route de la Fruitière :

_ Individuel dense (groupé avec possibilité de prévoir une part d'individuel isolé ne représentant pas plus de 50% du total des logements individuels). Il conviendra de veiller à l'intégration urbaine des futures constructions en reprenant notamment les sens de faitage du bâti existant limitrophe.

_ Toutefois, un volume d'habitat intermédiaire (1') sera exigé en interface avec l'espace agricole au Sud, pour cadrer le cône de vue à maintenir depuis l'espace agricole et marquer la limite du centre-village vis-à-vis des espaces agricoles : **environ 16 logements (secteur accessible depuis la route de la Fruitière)**

- (2) Individuel dense (groupé avec possibilité de prévoir une part d'individuel isolé ne représentant pas plus de 50% du total des logements individuels) en partie Sud, habitat intermédiaire en partie Nord et habitat Petit collectif R+2 en limite Ouest (2'), en interface avec la zone agricole, pour cadrer les cônes de vue, pour travailler l'interface paysagère et assurer la lisibilité de la centralité urbaine. : **environ 53 logements à réaliser en 2 opérations (secteur accessible depuis la route d'Annecy)**

- Espace ouvert à conserver (5) pour accompagner les cônes de vue (6) : espaces verts, parking public, ... Possibilité de prévoir à l'aval une zone de constructibilité horizontale (habitat individuel groupé) compatible avec le caractère ouvert du paysage (7).

- (3) Individuel dense (isolé et groupé) et/ou habitat intermédiaire : **6 à 10 logements (secteur Champs Montagny)**

- Phase 2 :

- Petit collectif (4) R+2 sur le secteur école : **environ 23 logements au total**

Orientations paysagères et environnementales

- Vue à préserver (6)

- Espace végétal tampon à prévoir entre les petits collectifs et l'espace agricole (4)

- Stationnements extérieurs perméables

- Espace ouvert à conserver pour accompagner le cône de vue entre la route d'Annecy et l'espace agricole (5)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Chemin rural, domaine privé de la commune- Desserte agricole et liaison douce (8)

- Schéma de liaisons douces sur le chef-lieu. Les tracés pourront être discutés tant que les continuités sont assurées. (9)

- Principe de desserte des îlots. Aucun accès carrossable ne sera autorisé sur la route de l'École. Chacune des voies sera en impasse pour les véhicules, mais une continuité piétonne sera assurée (10)

Phasage / détail de la programmation de logements

- Phase 1 / 3 sites pouvant être immédiatement ouverts à l'urbanisation, sans notion de phasage entre eux :

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	% de logement social
Secteur route de la Fruitière	Opération d'ensemble	environ 16 logements	12%
Secteur route d'Annecy	Opération d'ensemble	environ 53 logements	12%
Secteur Champs Montagny	ouverture à l'urbanisation «au coup par coup» possible	environ 10 logements	/
TOTAL		environ 80 logements	environ 9 logements (11%)

- Phase 2 / 1 site

- L'ouverture à l'urbanisation d'un site «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de sa programmation minimale des sites «Phase 1» de la présente OAP.

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	% de logement social
Secteur École	Opération d'ensemble	environ 23 logements	12%
TOTAL		environ 23 logements	environ 3 logements (12%)



Programmation :

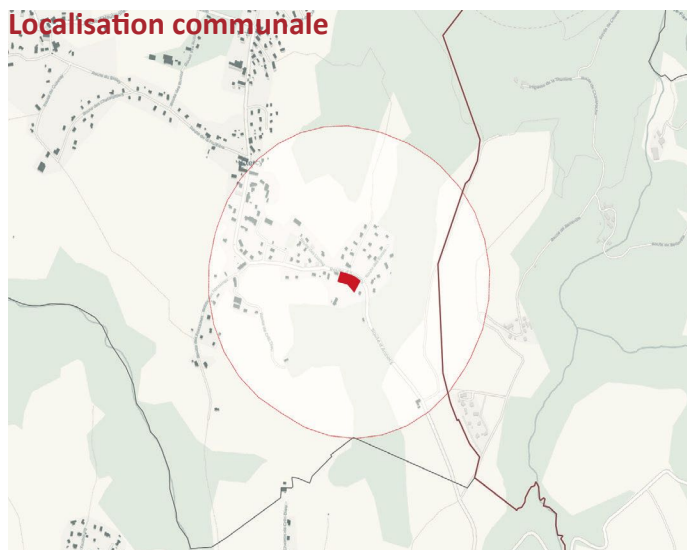
Logements : 6 à 8 logements

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble.

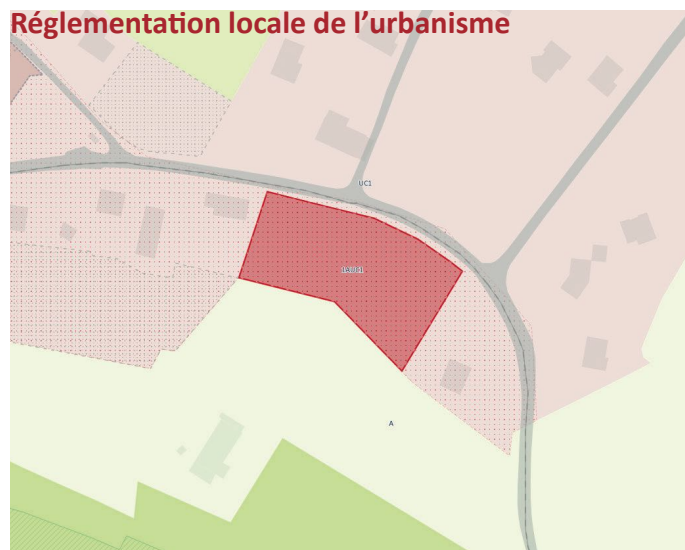
La réalisation des différentes phases de l'OAP sera conditionnée à la capacité de la station d'épuration, actuellement proche de la saturation. Se renseigner en amont auprès du service assainissement de la communauté de communes.



Localisation communale

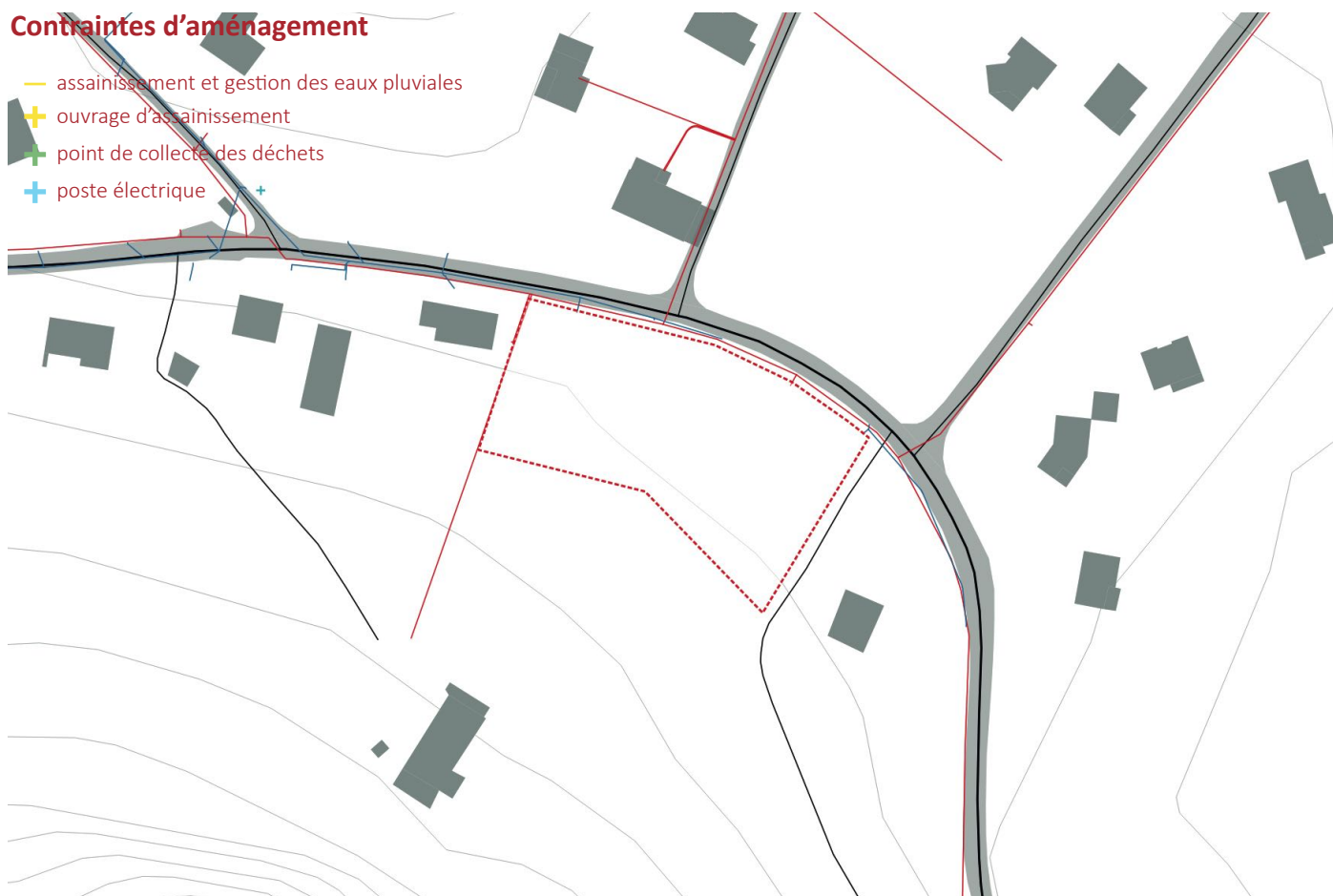


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat intermédiaire : les logements seront groupés (1)

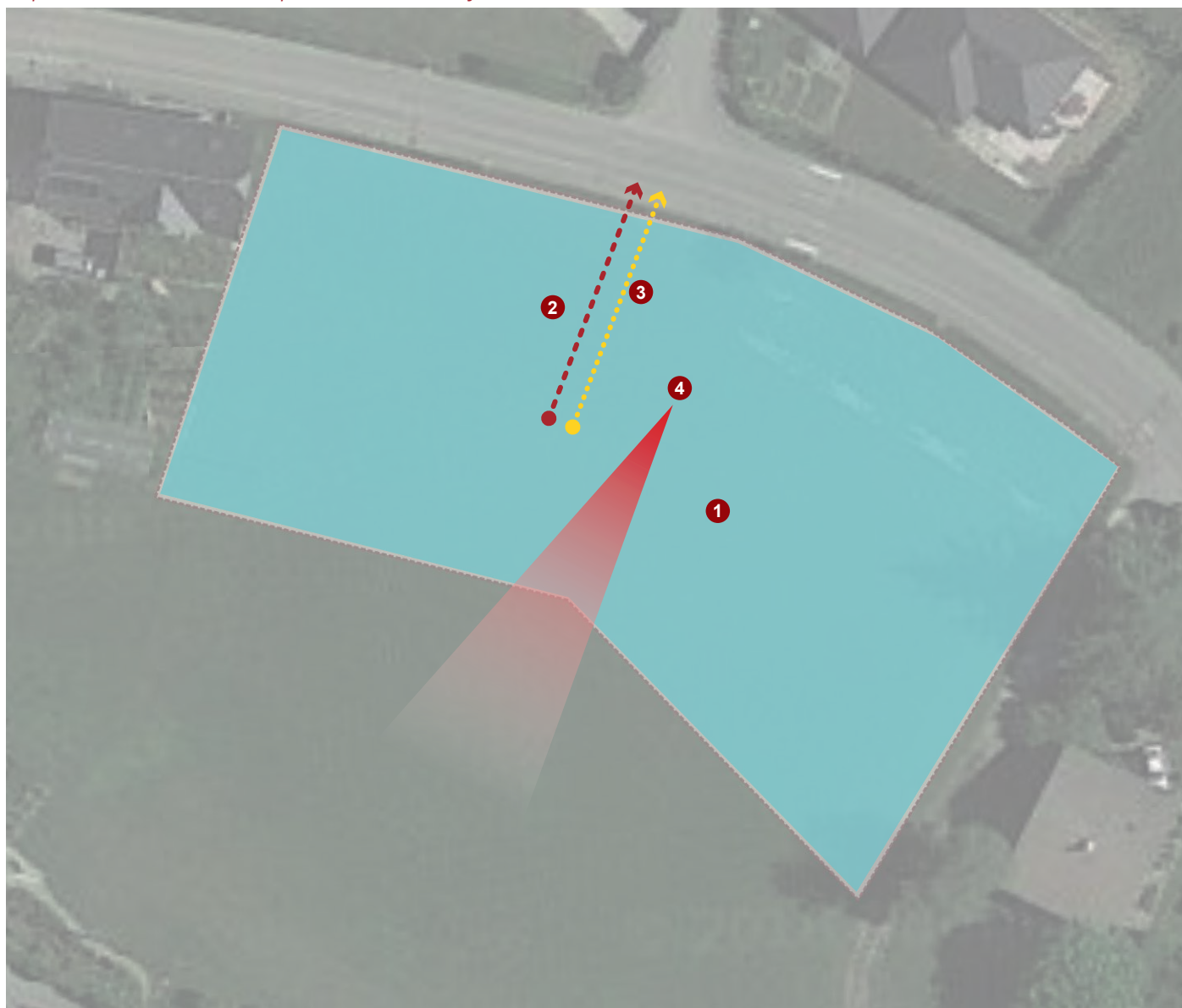
Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès routier (2)
- Liaison piétonne bordant les voies de desserte y compris le coeur du futur programme (3)

Orientations paysagères et environnementales

- Vue à préserver (4)

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

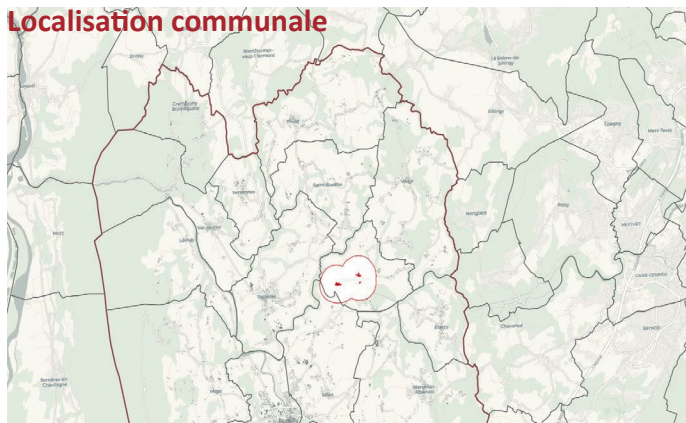
Nombre de logement : 57 à 75

dont 20% de logements sociaux pérennes

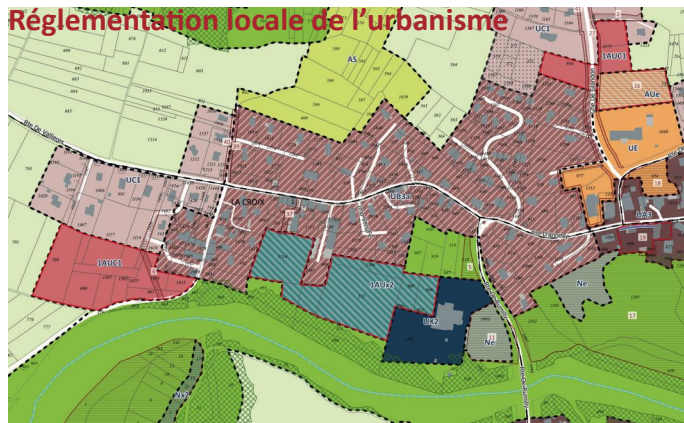
Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur en phase 2 est conditionnée à l'avancement des secteurs Phase 1 de cette commune. Se référer au chapitre « Conditions d'ouverture à l'urbanisation » p.88.

Localisation communale

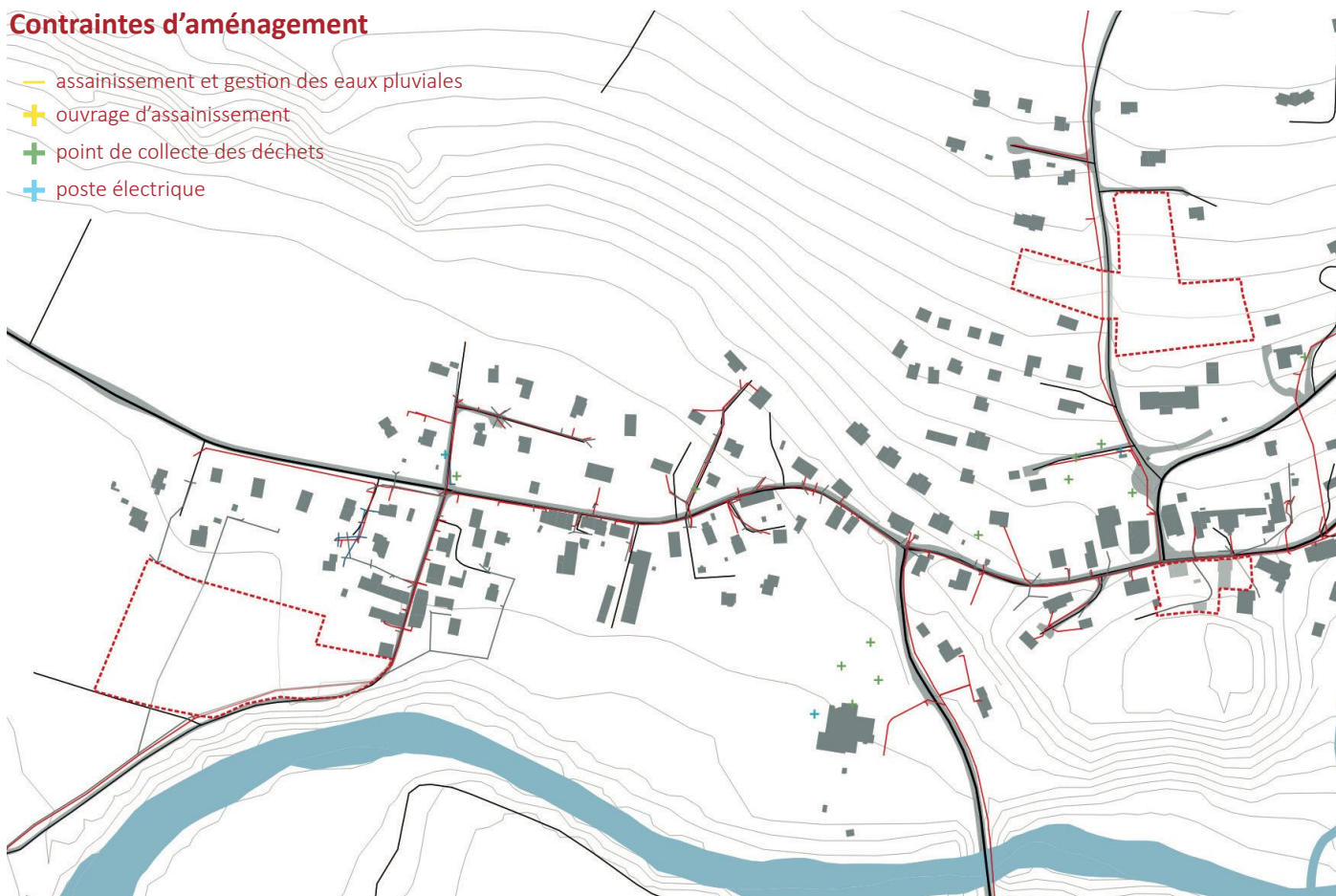


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire (1) et extension des équipements communaux (1a)
- Secteur plus dense (habitat intermédiaire, individuel groupé) (2)
- Habitat collectif en étage (R+2+combles) avec au rez d'un bâtiment donnant sur l'espace public, des locaux dédiés à des commerces ou des services, pour environ 15 logements dont 35% de logements sociaux en location ou accession sociale inspirés par la typologie vernaculaire (3)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

Espace public dont stationnement, valorisant l'implantation existante de l'église, du presbytère et de la Mairie (4) en dégageant un cône de vue sur l'église.

Aménagements piétons le long de la route d'Annecy (5)

Orientations paysagères et environnementales

Création d'une haie en limite de site (6)

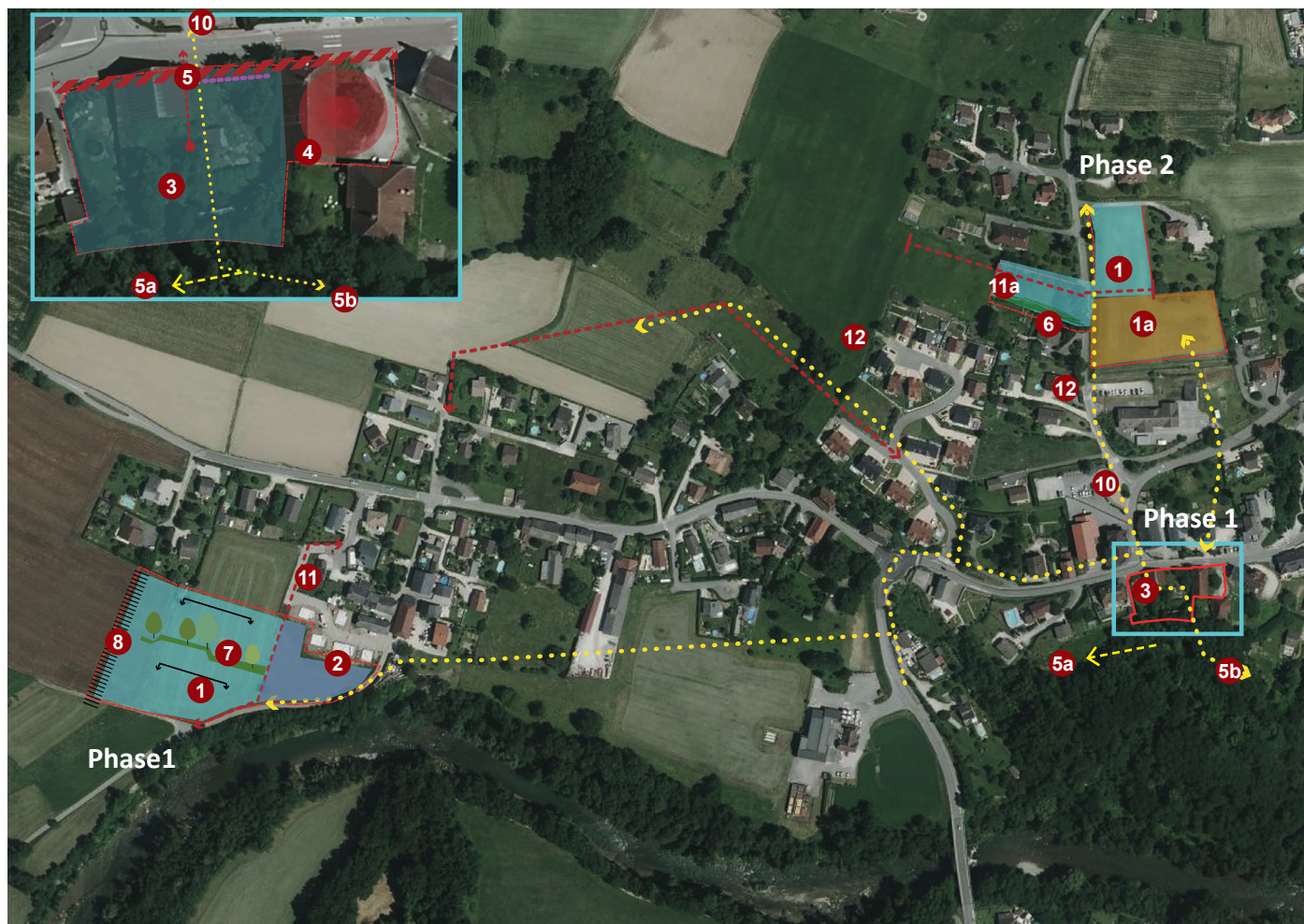
Mail arboré à l'Ouest de la voie nouvelle orienté Ouest-Est (7)

Création d'un espace de transition entre la zone à urbaniser et la zone agricole constitué d'une haie d'espèces locales uniquement (pas de grillage ou de mur en dur) (8)

Les aménagements au sein du secteur Sud-Ouest limiteront les affouillements de manière à limiter les risques de remontée de nappe.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

Représentation schématique à titre indicatif



Un accès à la butte du château sera préservé côté Ouest (5a)

Le débouché d'un accès aux rives du Fier sera préservé côté Est (5b)

Accès à l'école (10)

Liaisons routières préférentielles. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée. (11) A l'Ouest du chemin de Glandon, l'accès de la zone par la voie communale devra être unique (11a) avec création d'une trame végétale légère longeant l'accès commun

Liaisons douces préférentielles. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée. (12)

Phasage / détail de la programmation de logements

- Phase 1 / 3 sites pouvant être immédiatement ouverts à l'urbanisation, sans notion de phasage entre eux :

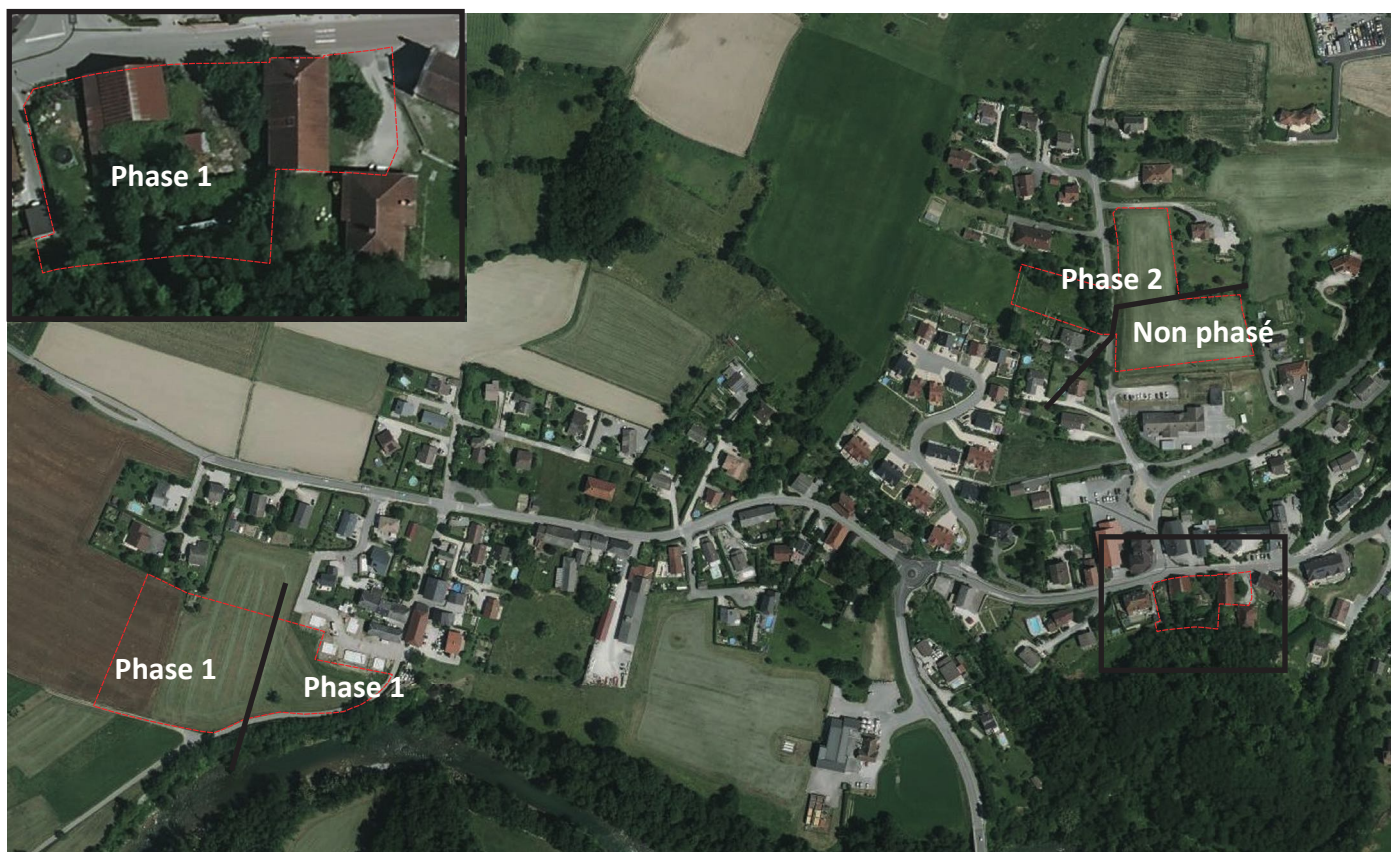
	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	% de logement social
Secteur coeur du Chef-lieu	Opération d'ensemble	environ 15 logements	35%
Secteur de la Croix Ouest	Opération d'ensemble	environ 20 logements	20%
Secteur de La Croix Est	ouverture à l'urbanisation «au coup par coup» possible	environ 7 logements	/
TOTAL		environ 45 logements	environ 10 logements

- Phase 2 / 3 sites

- L'ouverture à l'urbanisation d'un site «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de sa programmation minimale des sites «Phase 1» de la présente OAP.

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	% de logement social
Secteur du chemin du Gandon (zone 1AUC1)	Opération d'ensemble	environ 10-15 logements	20%

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe n'est quant à elle soumise à aucun phasage (ouverture possible immédiatement à l'urbanisation).

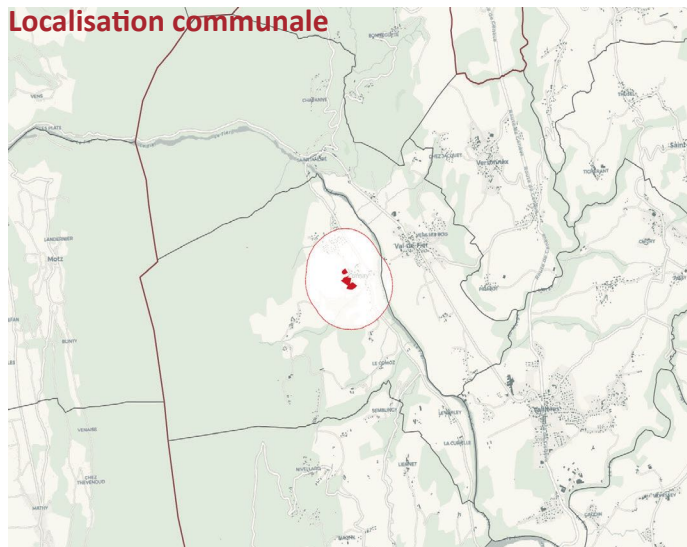


Programmation :

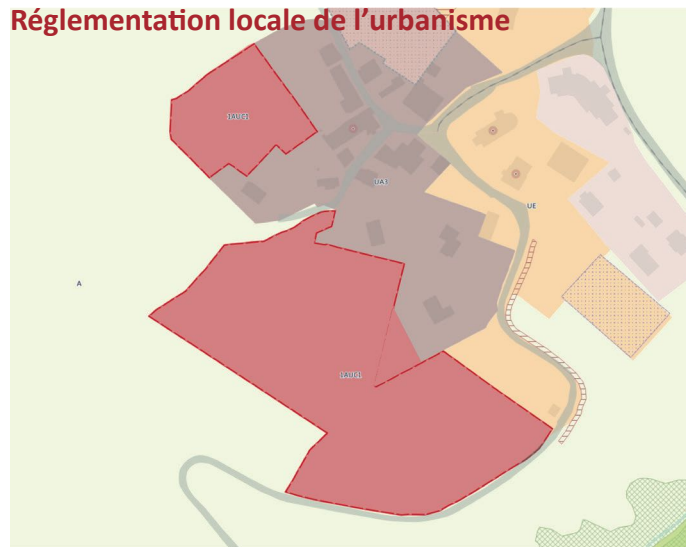
Nombre de logement : 45 à 54

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs identifiés (1) (2) et (3) .

Localisation communale

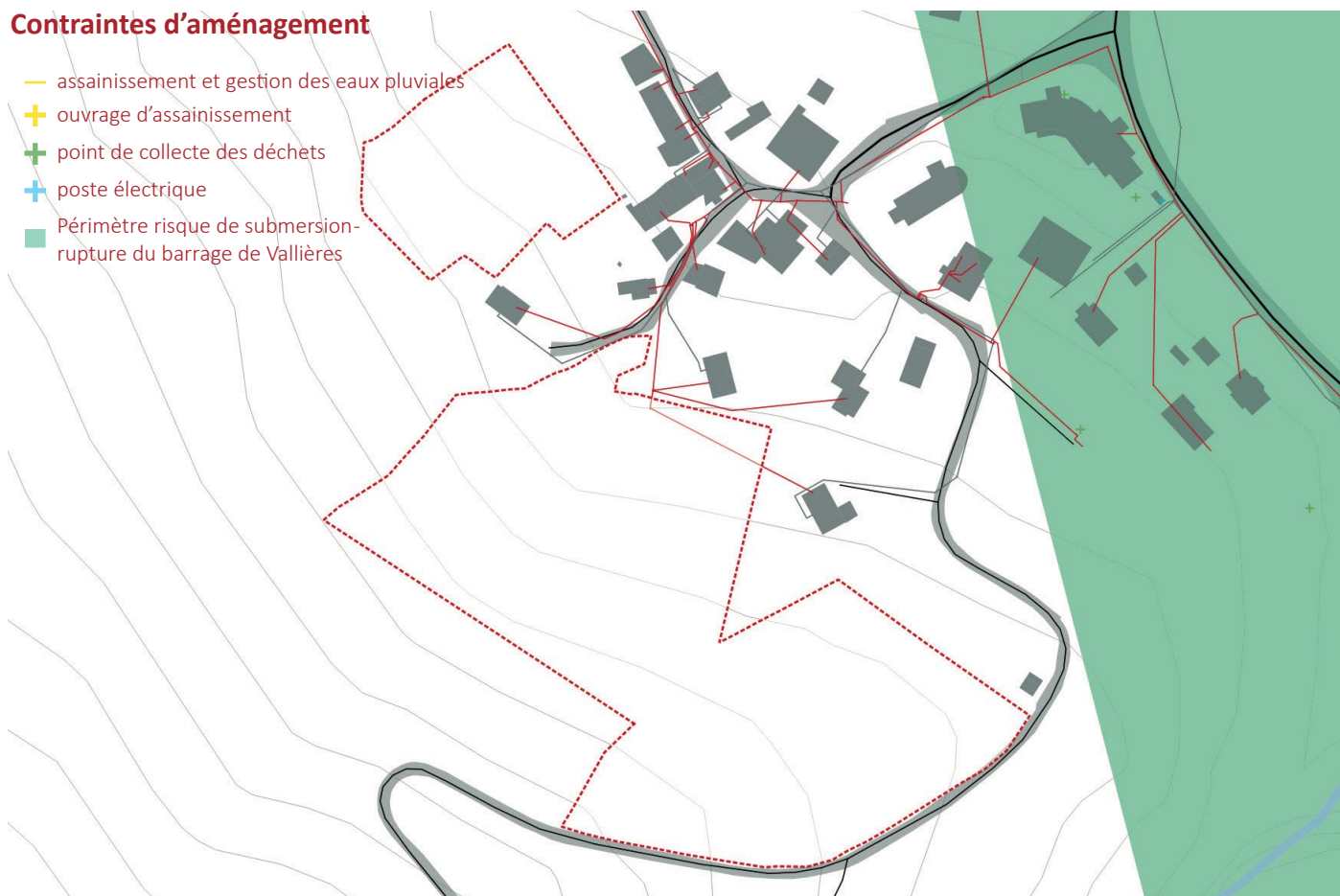


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Périmètre risque de submersion-rupture du barrage de Vallières



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Habitat individuel 15 à 19 logements estimés (1)

Habitat individuel dense 3 à 5 logements estimés (2)

Habitat collectif 14 à 18 logements estimés (3)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Construire en accord avec la pente : inscription visuelle des annexes

Orientations paysagères et environnementales

- Création d'une interface végétale en limite de site (7)

- Traitement végétalisé des pentes des constructions individuelles dans les secteurs en pente.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Principe de desserte. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée. (5)

- Principe de liaison douce. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée. (6)

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Nombre de logement minimum à répartir entre phase 1 et 2 : 90
dont au moins 20% de logements sociaux pérennes

Conditions d'ouverture

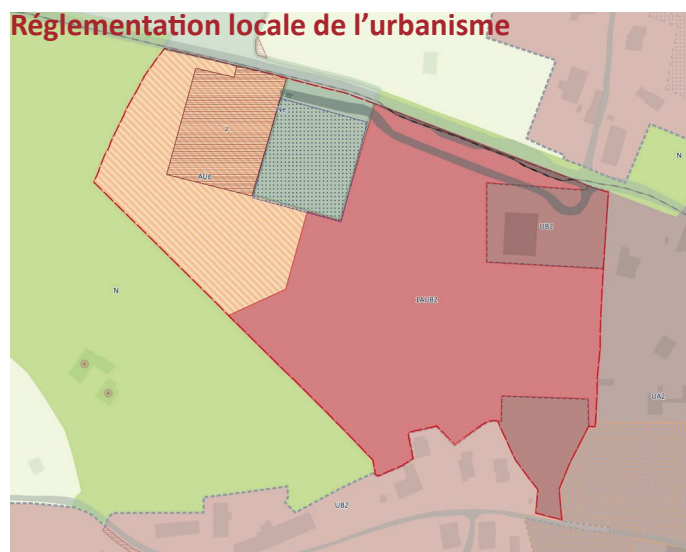
Ouverture au coup par coup possible en commençant par la phase 1, uniquement lorsque la concession d'aménagement de l'éco bourg sera terminée.

Les portions zonées UB2 sont tenues de respecter les orientations d'aménagement relatives aux mobilités les concernant.

Localisation communale

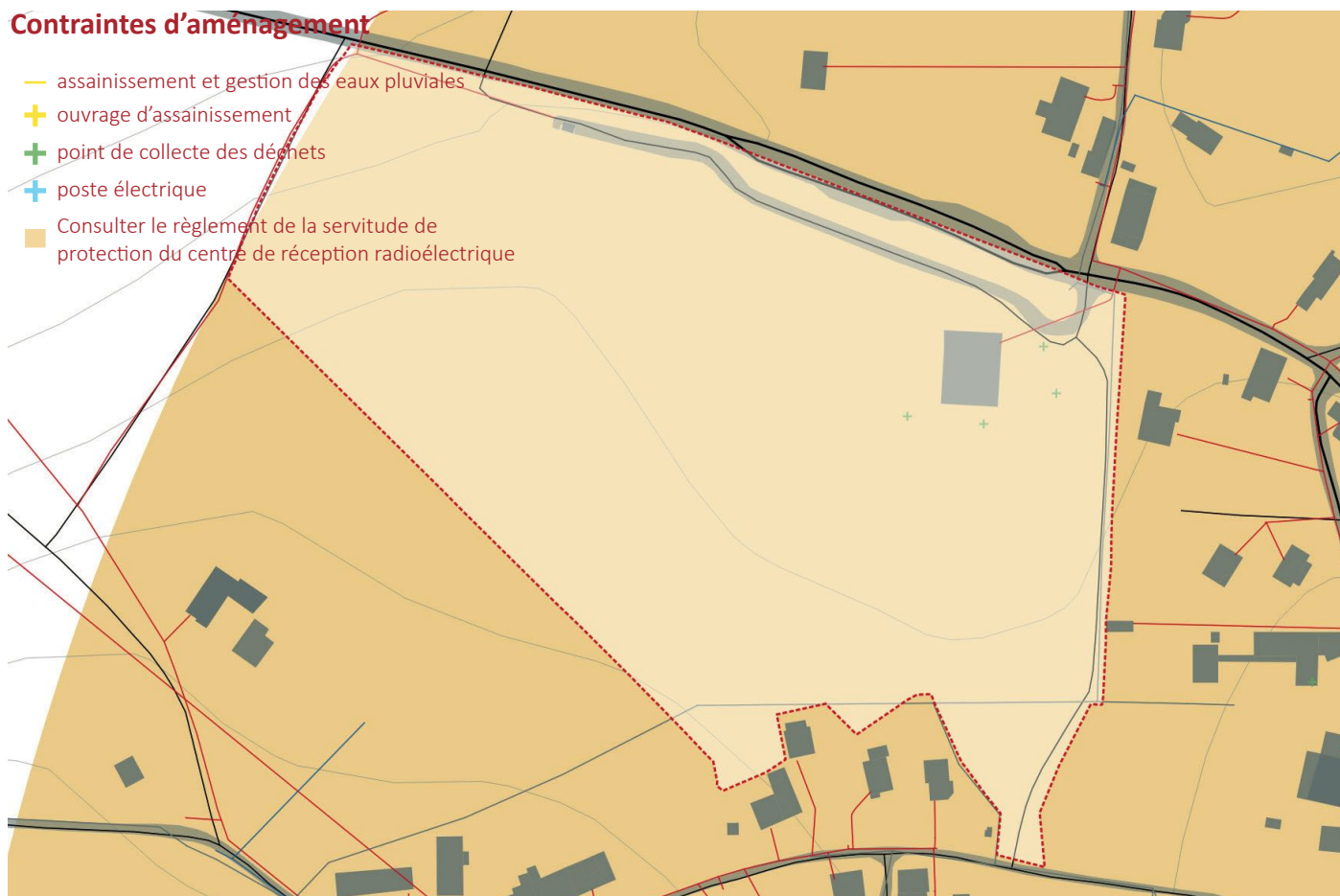


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Consulter le règlement de la servitude de protection du centre de réception radioélectrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Petit collectif, individuels ou accolés (1). La production de logements s'effectuera en deux phases.

Parkings publics à créer et/ou aménager (2)

Zone d'aménagement à vocation d'équipements publics. (3)

Orientations paysagères et environnementales

Aménagements de pleine terre (4)

Haies et arbres à préserver (6)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

Accès depuis la RD 16 avec obligation d'un aménagement du carrefour (5)

Les cheminements piétons en dehors des voies d'accès seront créés (7)

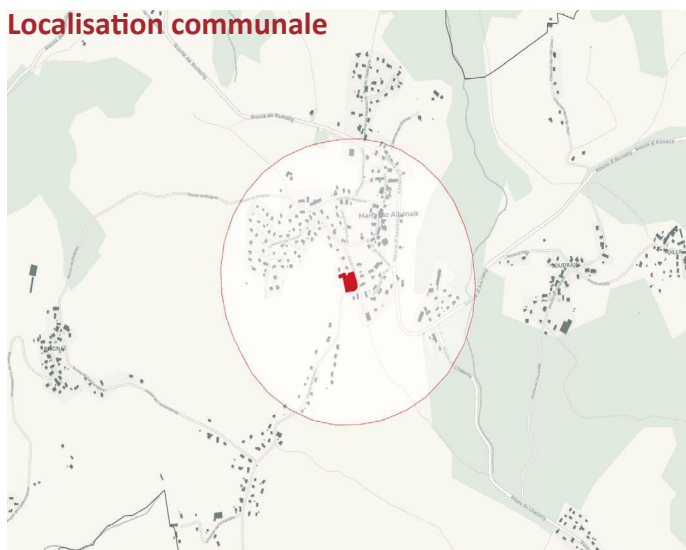
Représentation schématique à titre indicatif



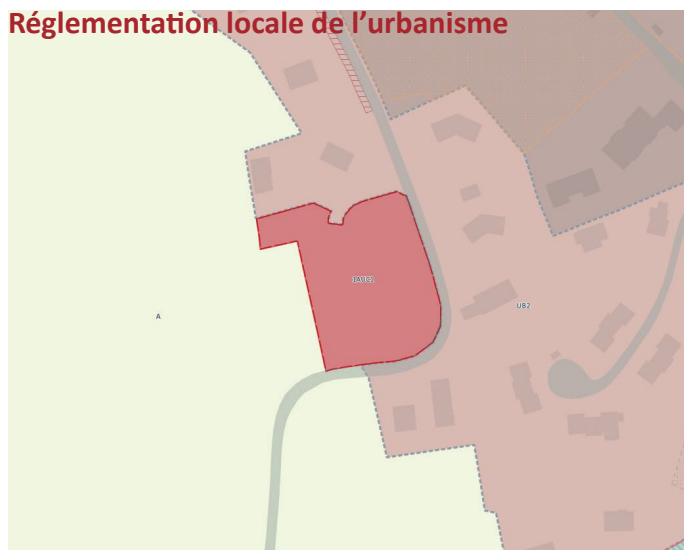
Programmation :

Nombre de logement minimum : 4

Localisation communale

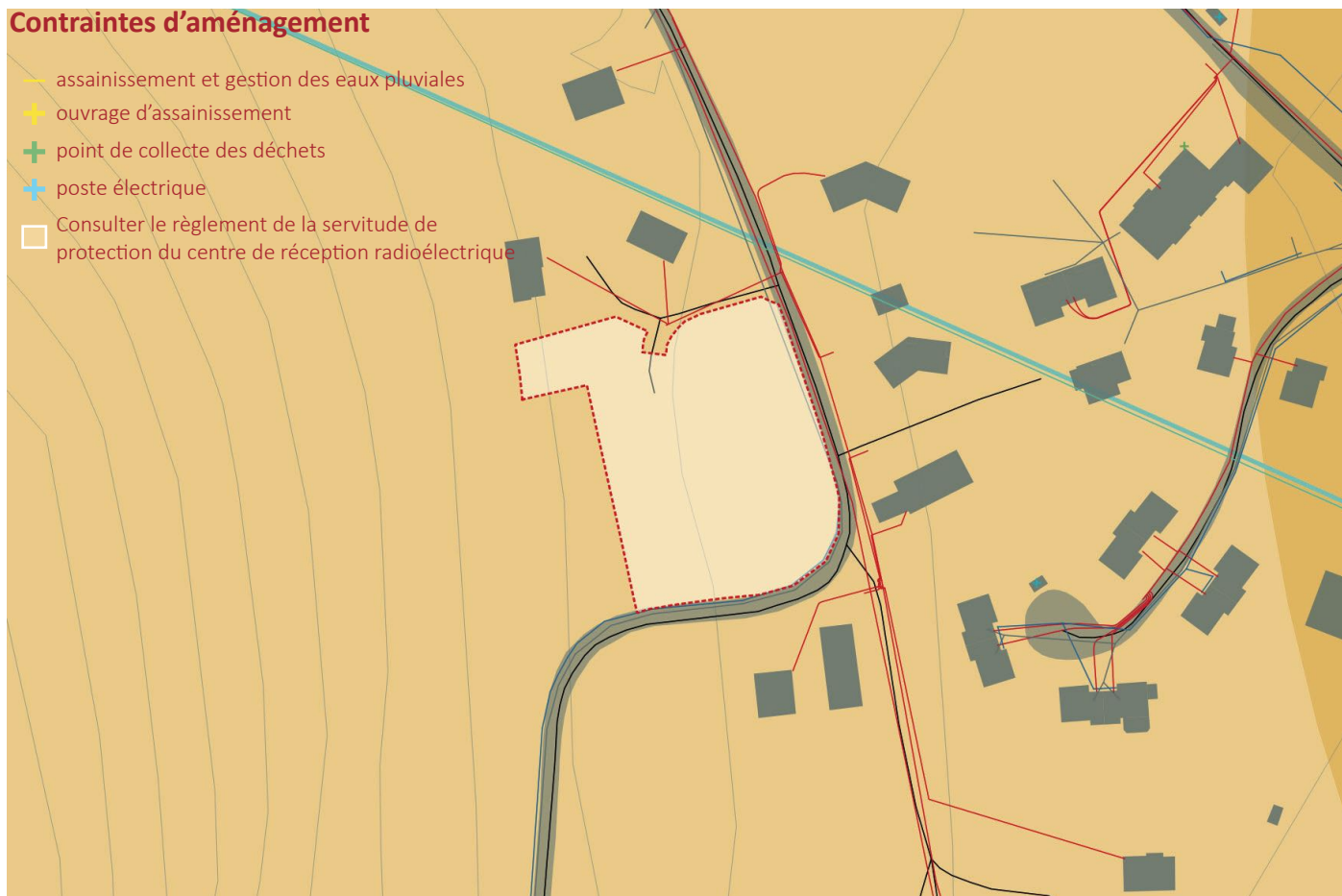


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Consulter le règlement de la servitude de protection du centre de réception radioélectrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Typologie habitat individuel (1)

Orientations paysagères et environnementales

Front est arboré (2)

Bas de pente non imperméabilisés (3)

Plantation d'une haie vive (4)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

Renforcement du réseau viaire (5)

Trottoir (6)

Représentation schématique à titre indicatif

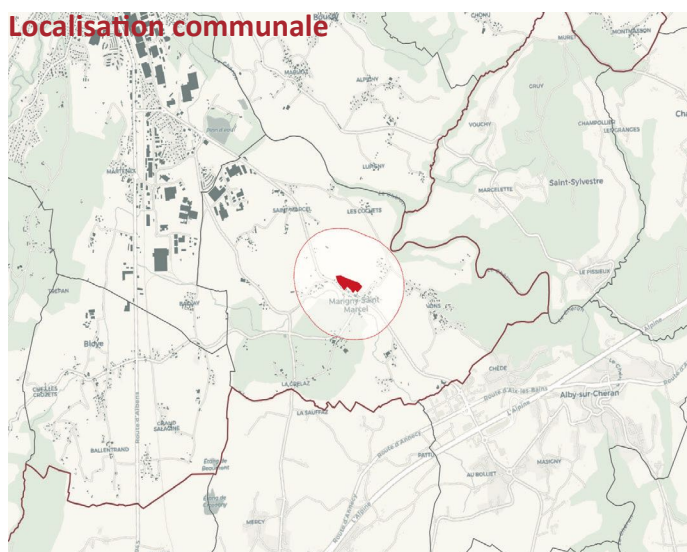


Programmation :

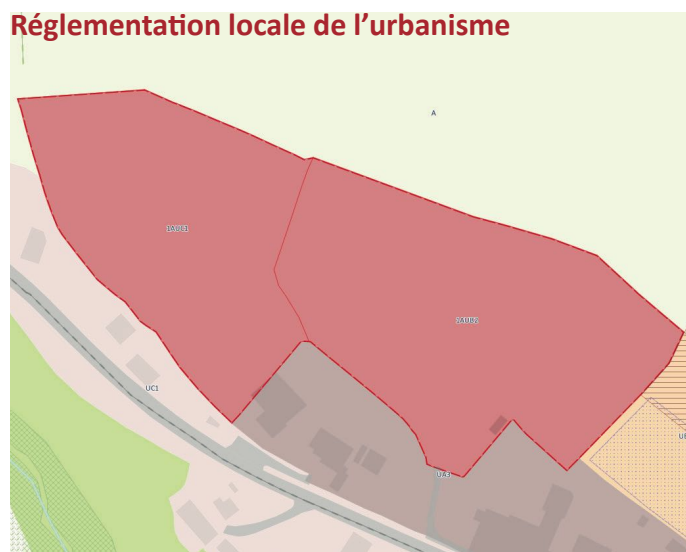
Logements : entre 90 et 100 logements

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble couvrant l'ensemble du périmètre ou un/ plusieurs des périmètres identifiés (1), (2) et (3).

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Zone Agricole Protégée



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat de type petit collectif (1) dont 20% à vocation sociale (16 logements minimum)
- Habitat intermédiaire (2)
- Habitat de type individuel (3)

Orientations paysagères et environnementales

- Perspectives à valoriser dans le dessin de l'espace public (4)
- Haie à préserver (5)
- Parc arboré en contrebas (6)
- Placette (7)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Voie de desserte principale et accès (8)
- Liaison douce (9)
- Stationnement (10)

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

secteur 1AUB2	Ouverture à l'urbanisation possible
secteur 1AUC1	Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue en 1AUB2 + 4 ans

Chaque opération d'ensemble sera comprise exclusivement au sein de la zone 1AU.

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

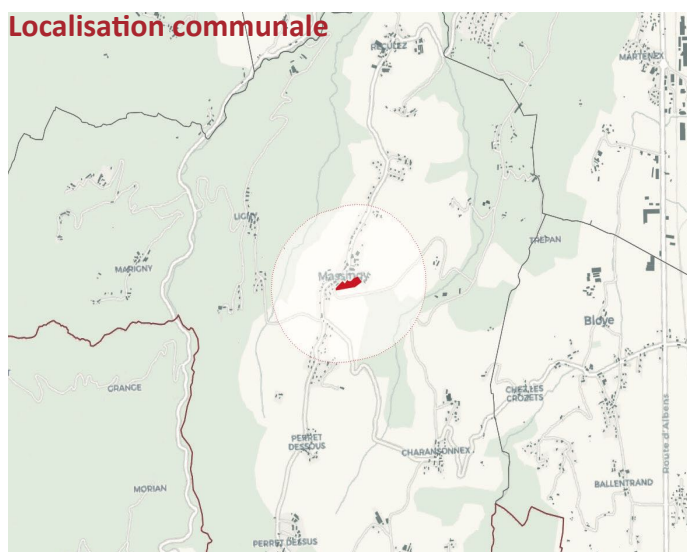
Entre 20 et 30 logements
dont 20% de logements sociaux pérennes

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble.

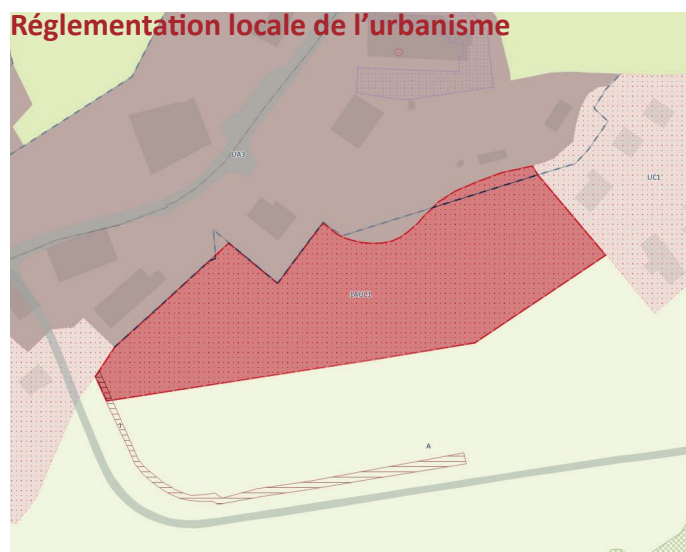
Conditions spéciales :

L'urbanisation des secteurs est soumise au raccordement du site à l'assainissement collectif.

Localisation communale

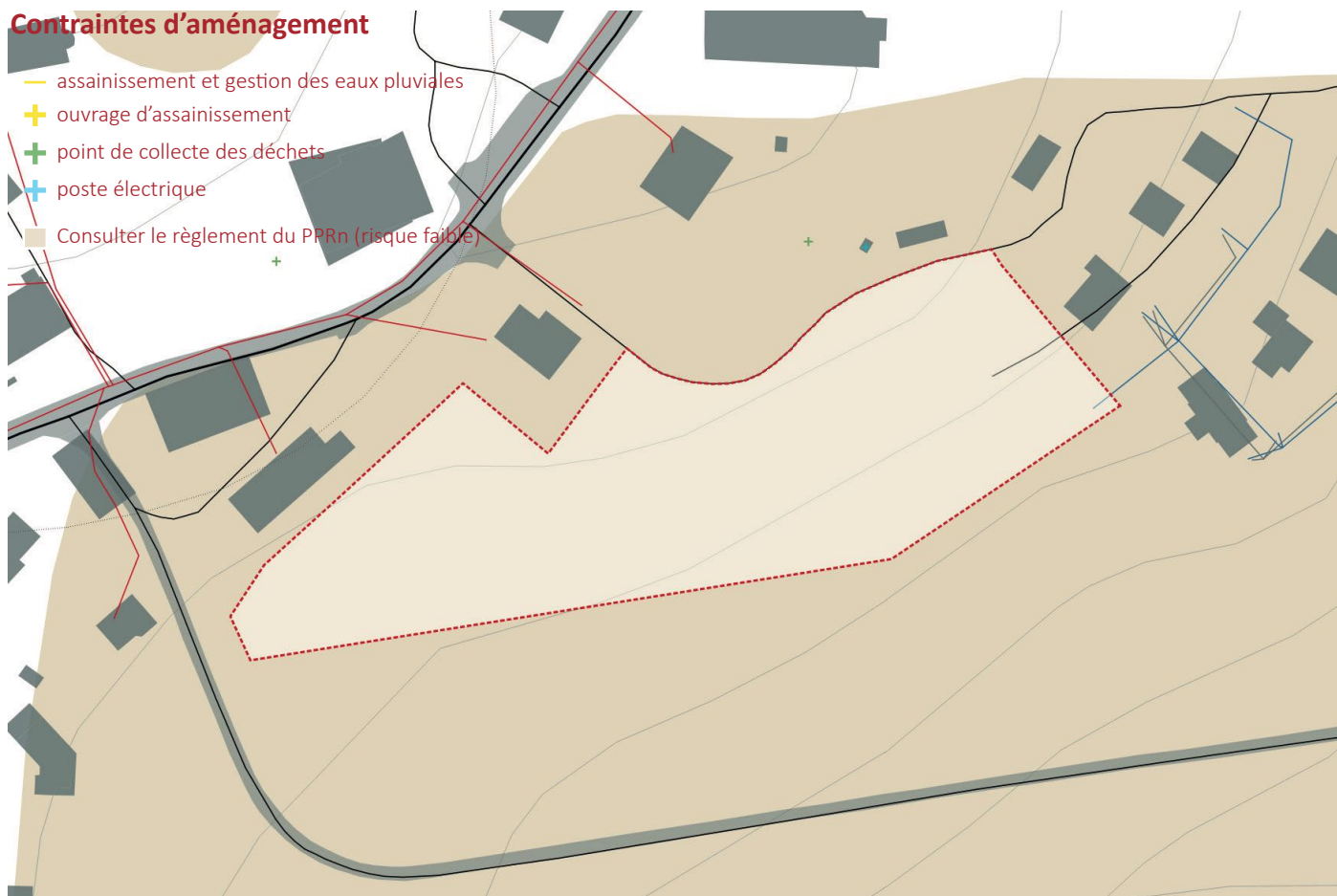


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Consulter le règlement du PPRn (risque faible)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- La composition du plan d'ensemble sera justifiée en cohérence avec la covisibilité du site.
- Le secteur (1) aura une densité supérieure, de manière à limiter l'étalement de l'habitat, sous la forme d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire, dans le respect des volumes des fermes de l'Albanais. La programmation devra contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

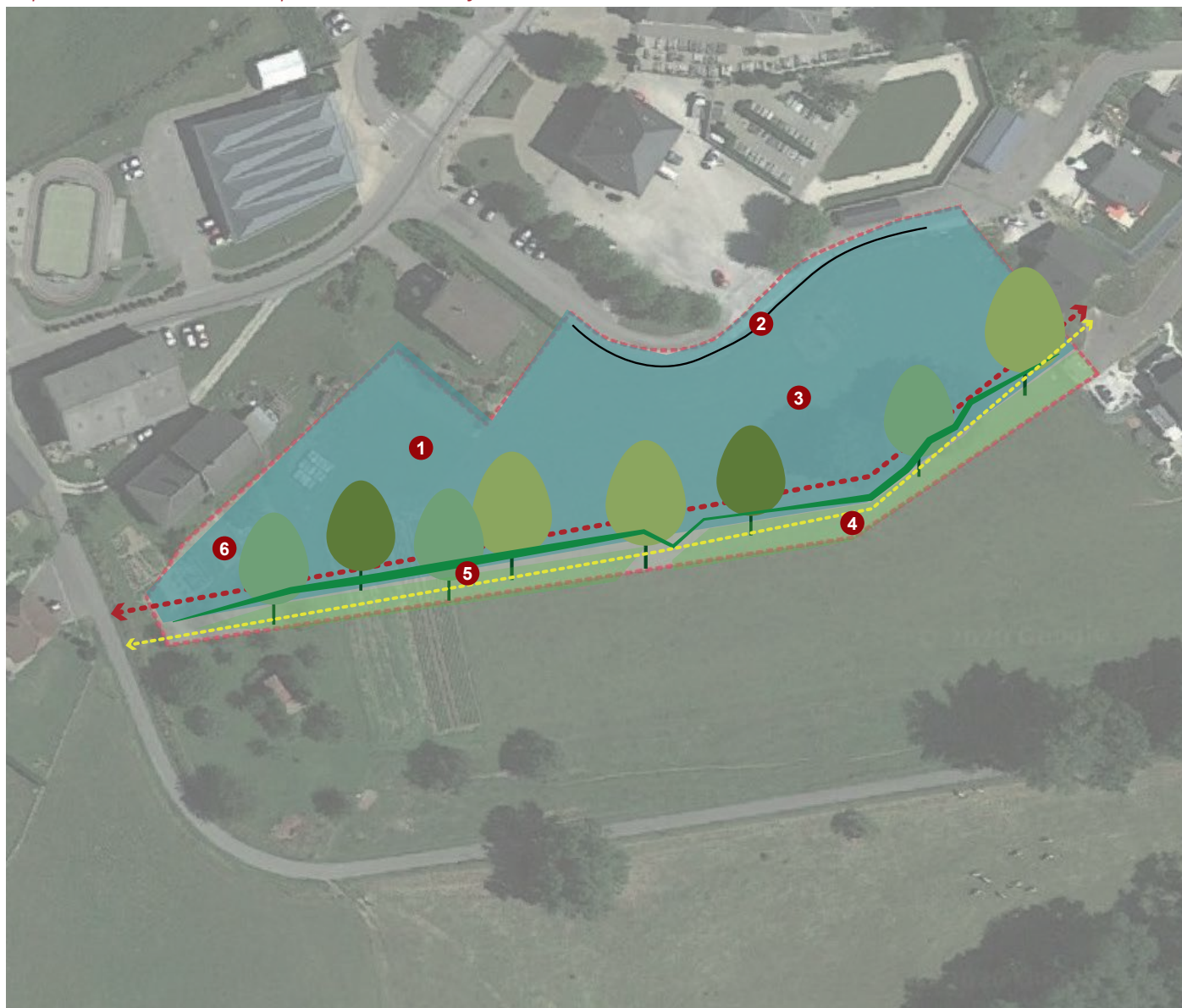
Orientations paysagères et environnementales

- Les perspectives depuis et vers l'église sont valorisées. (2)
- Des transects complets seront laissés sans construction ou clôture de manière à conserver des perspectives vers l'église. (3)
- Haie basse constituée d'essences locales ou clôture agricole (4)
- Espace ouvert à maintenir en partie Ouest du site (6)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Plantation d'une haie arborée (5) accompagnant les dessertes routières et piétonnes.

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Entre 75 et 90 logements

dont au moins 12 logements sociaux pérennes

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

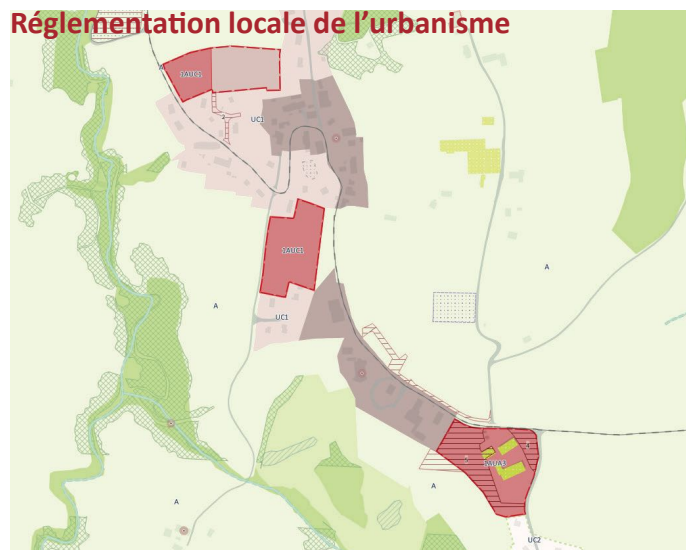
A l'exception du secteur du Foug (4), la réalisation des différentes phases de l'OAP sera conditionnée à la mise aux normes de la station d'épuration. Se renseigner en amont auprès du service assainissement de la communauté de communes.



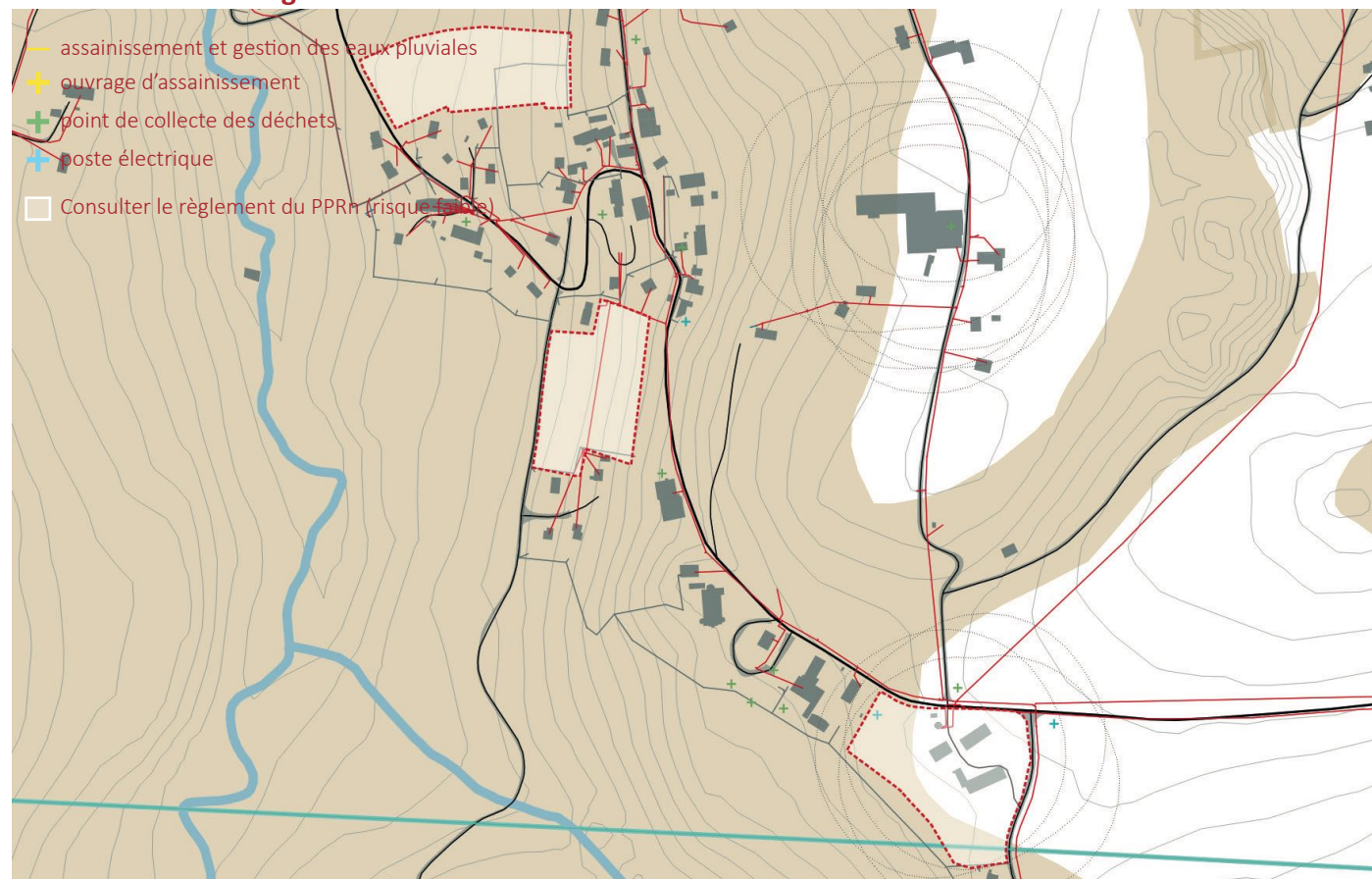
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel ~5 lgt/ha (1)
- Habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire, dans le respect des volumes de fermes de l'Albanais (2)
- épaississement du chef-lieu : au moins 25 logements (3)
- 30 logements environ (4) : Implantation des constructions devant s'inspirer de l'organisation des constructions existantes en perpendiculaire de la route. Habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire, dans le respect des volumes des fermes de l'Albanais.

Orientations paysagères et environnementales

- Haie à préserver/planter (5)
- Aménagement dans une logique transverse visant à rechercher des orientations Sud et à atténuer l'effet routier de la traversée du chef-lieu (6) et intégrant un stationnement public

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Traversée piétonne (7)
- Accès routiers (8)

Représentation schématique à titre indicatif

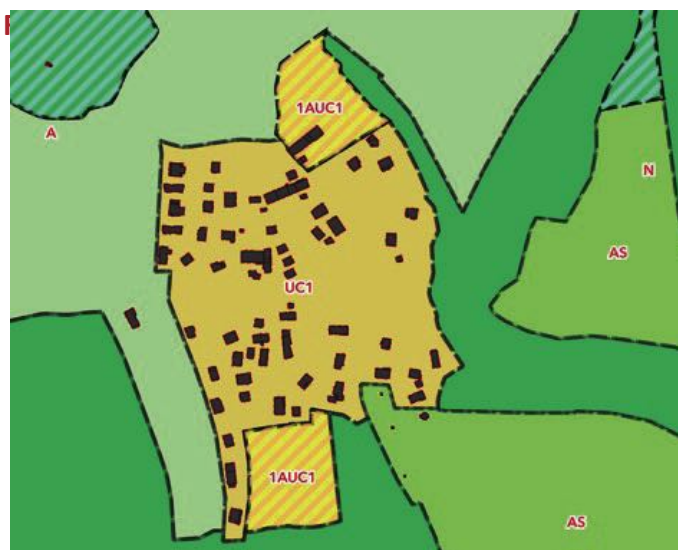


Programmation :

Nombre de logement estimé : 40 logements

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant chacun des secteurs.

Localisation communale



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat type individuel groupé (~ 20 lgt / ha). (1)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

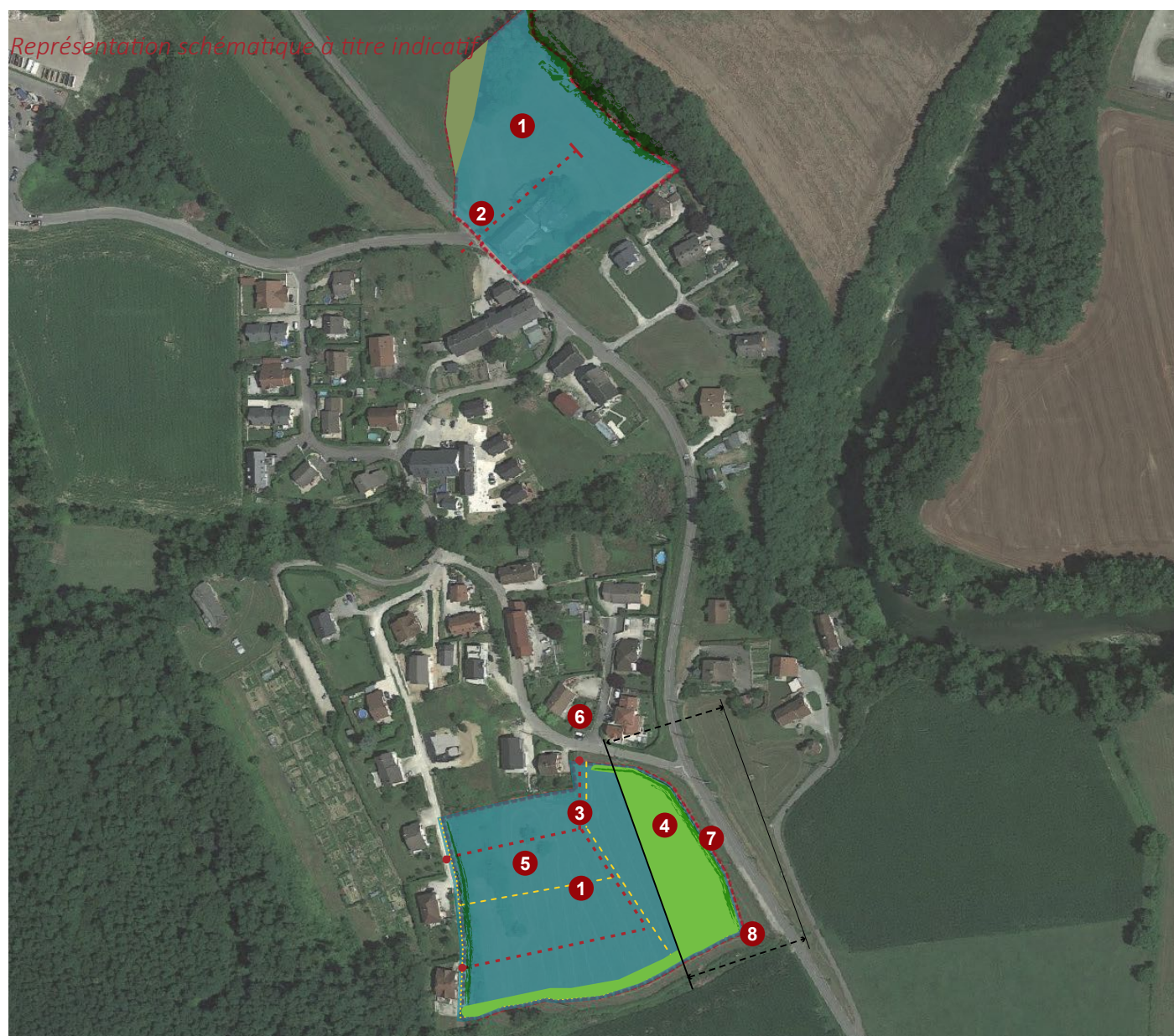
- Conservation de la perspective sur l'entrée « rurale » du hameau. (2)

Orientations paysagères et environnementales

- Espace commun paysager au cœur de l'opération, organisé pour participer à l'agrément du projet et qui ne devra pas être situé dans les espaces résiduels ou difficiles d'accès. (4)
- Interface paysagère et environnementale en limite de périmètre à prévoir, dans la perspective du classement en périmètre de protection immédiat du captage de l'autre côté de la D31 (recul des constructions, espace libre) (7)-hors périmètre de l'OAP
- Recul des constructions vis-à-vis des ouvrages de captage (60 m) (8)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

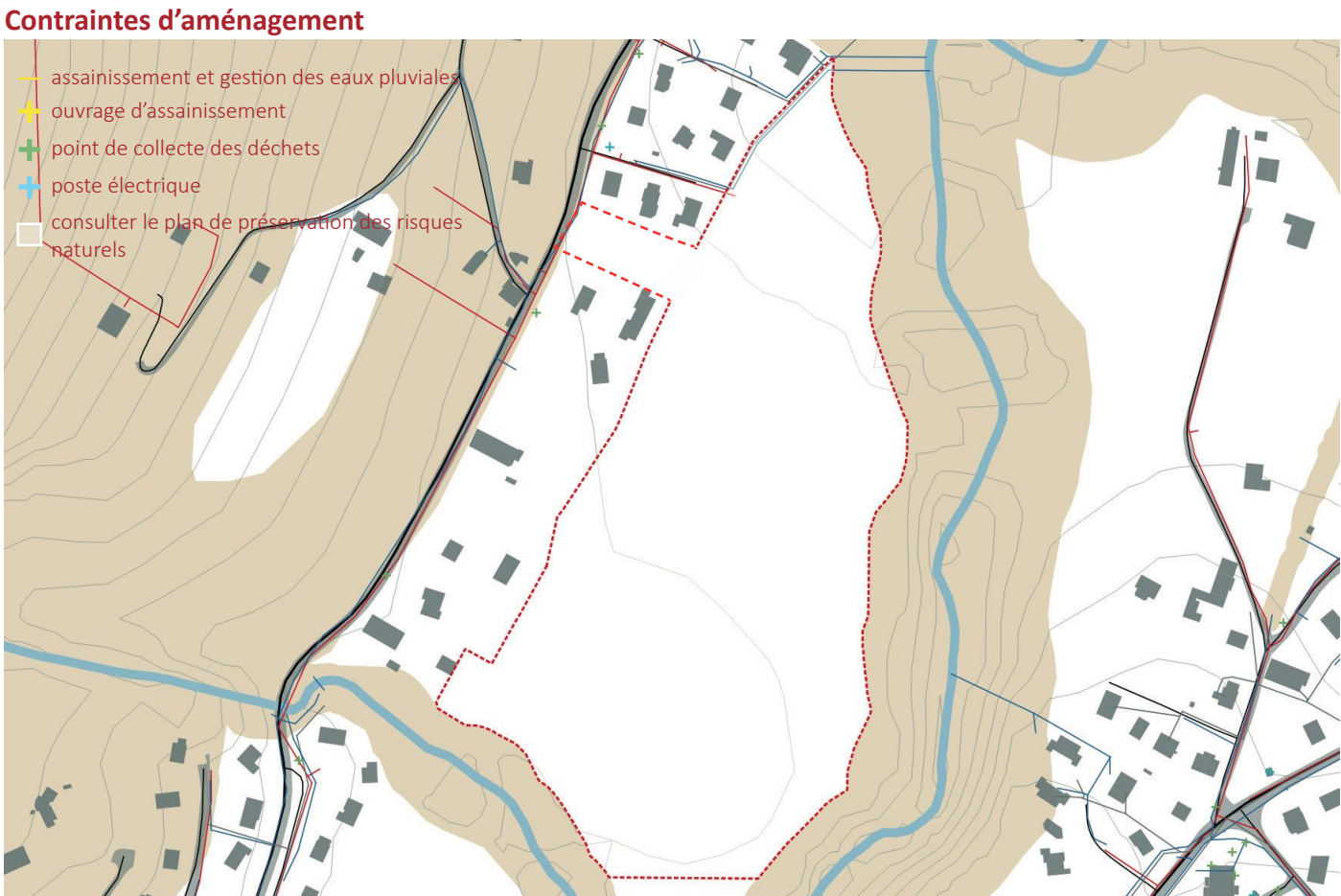
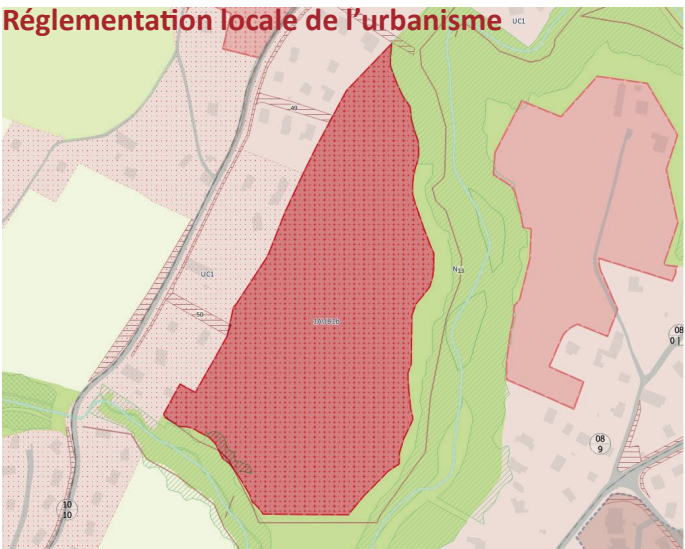
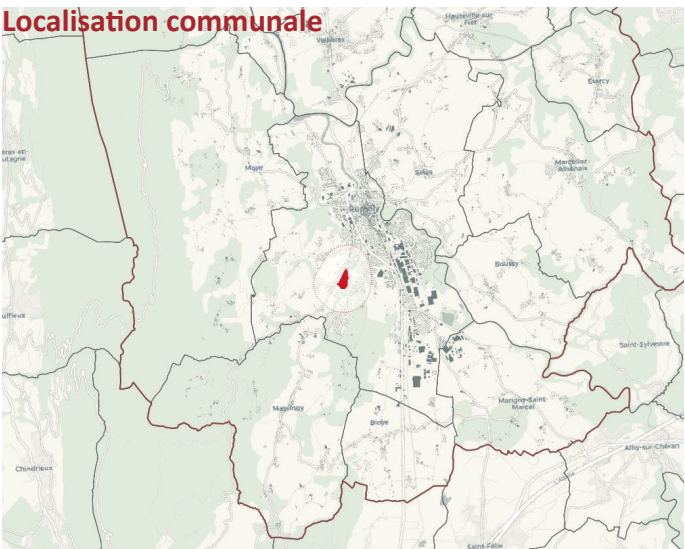
- Accès réalisé depuis la rue de Broise, à sécuriser. (6)
- Plateau pour sécuriser les déplacements au cœur de l'opération. (3)
- Continuité piétonne en cœur d'îlot. (5)



Programmation :
Programmation attendue : au moins 230 logements dont 25% de logement social pérenne

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'opérations d'ensemble couvrant une ou plusieurs phases. Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

Phase 1



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat de type individuel groupé (au moins 20 lgts / ha). (1)
- Habitat de type petit collectif et habitat intermédiaire (au moins 50 lgt / ha). (2)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

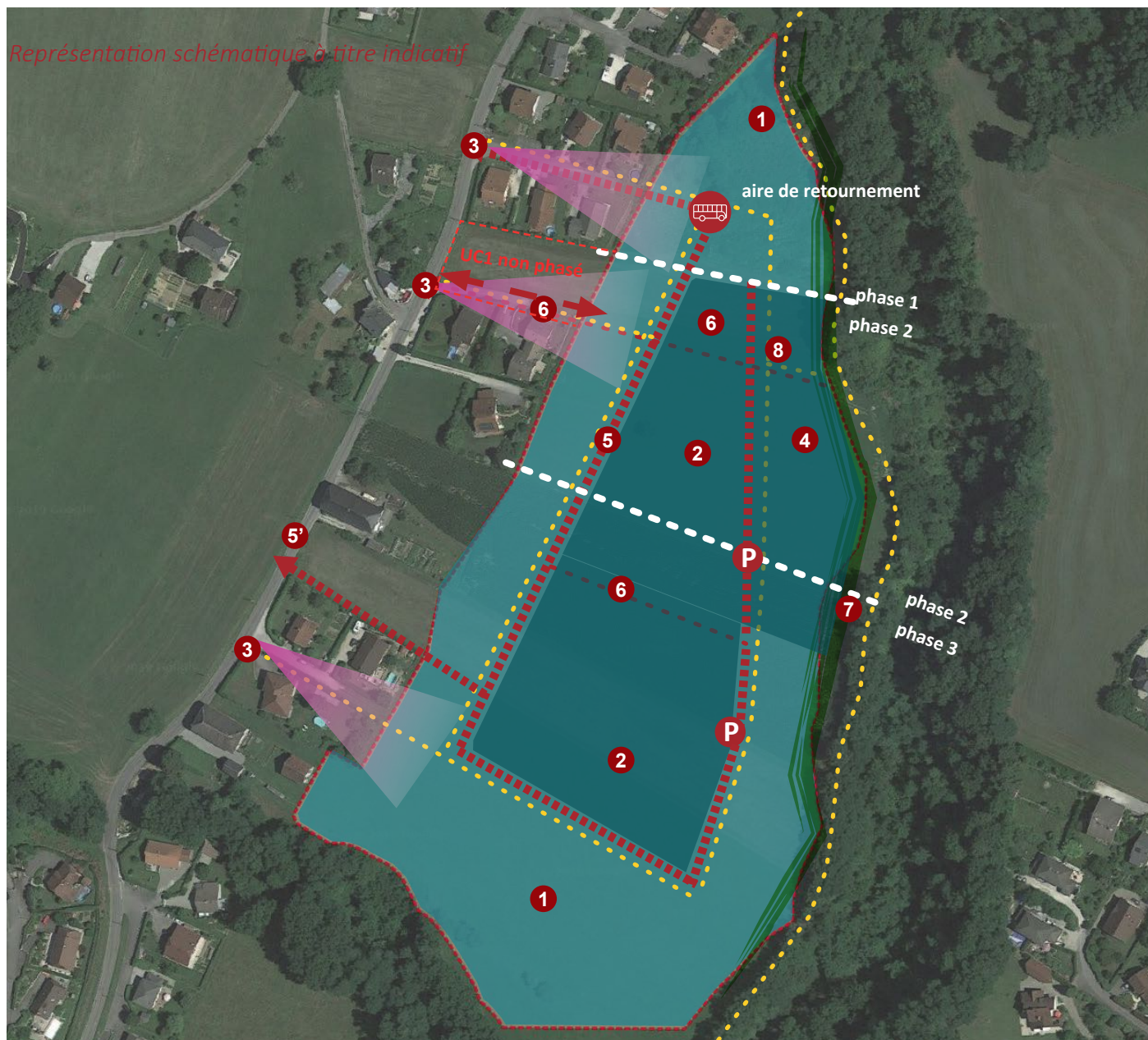
- Préserver des percées visuelles sur la ripisylve de la Néphaz (3)

Orientations paysagères et environnementales

- Préserver la ripisylve en limite Est de site (4)
- De manière générale, des coeurs d'îlots paysagers et accessibles seront imposés.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- La desserte du site sera assurée depuis la route de Cessens. Le tracé de la desserte routière interne pourra être discuté tant qu'un raccordement avec les phases ultérieures est assuré. (5) L'accès depuis l'emplacement réservé devra être sécurisé (5').
- Une ou plusieurs voies secondaires pourront être prévues pour l'accès direct aux constructions et seront raccordées à la voie de desserte principale. (6)
- Le stationnement « résident » des logements pourra être géré en partie par des aires de stationnement mutualisées en aérien. Elles feront l'objet d'un traitement paysager.
- Une ou plusieurs continuités piétonnes seront assurées entre l'opération et le cheminement piétonnier prévu le long de la Néphaz. (7) Une traversée piétonne de part et d'autres du cours d'eau est souhaitée.
- une continuité supplémentaire (carrossable et modes actifs) sur la rue de Cessens sera aussi obligatoire en mutualisant la voie d'accès aux parcelles BW129 et 124 (8). Cet aménagement n'est pas phasé puisque situé sur la zone UC1.



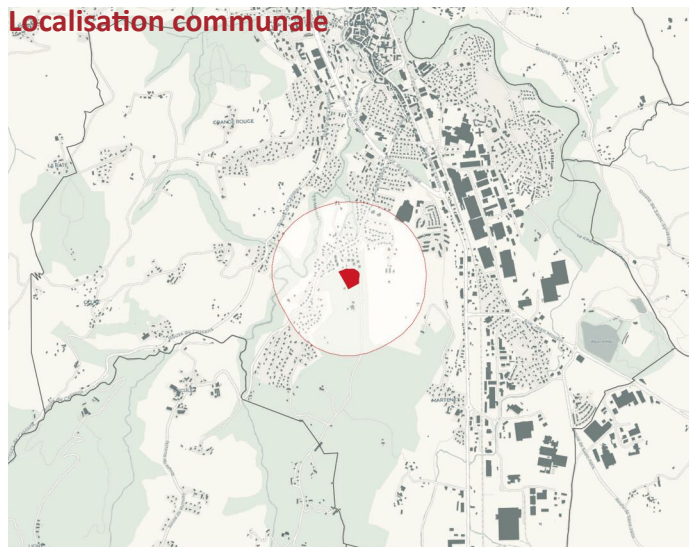
Programmation :

Nombre de logement minimum : 60

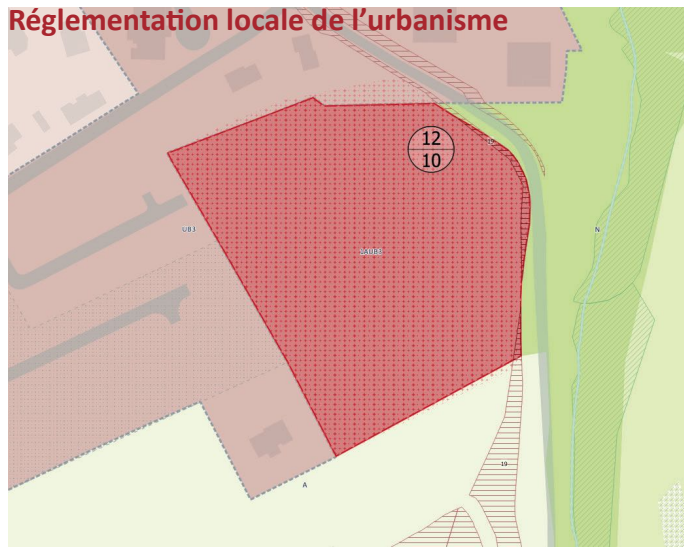
Logements sociaux pérennes : 30%

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

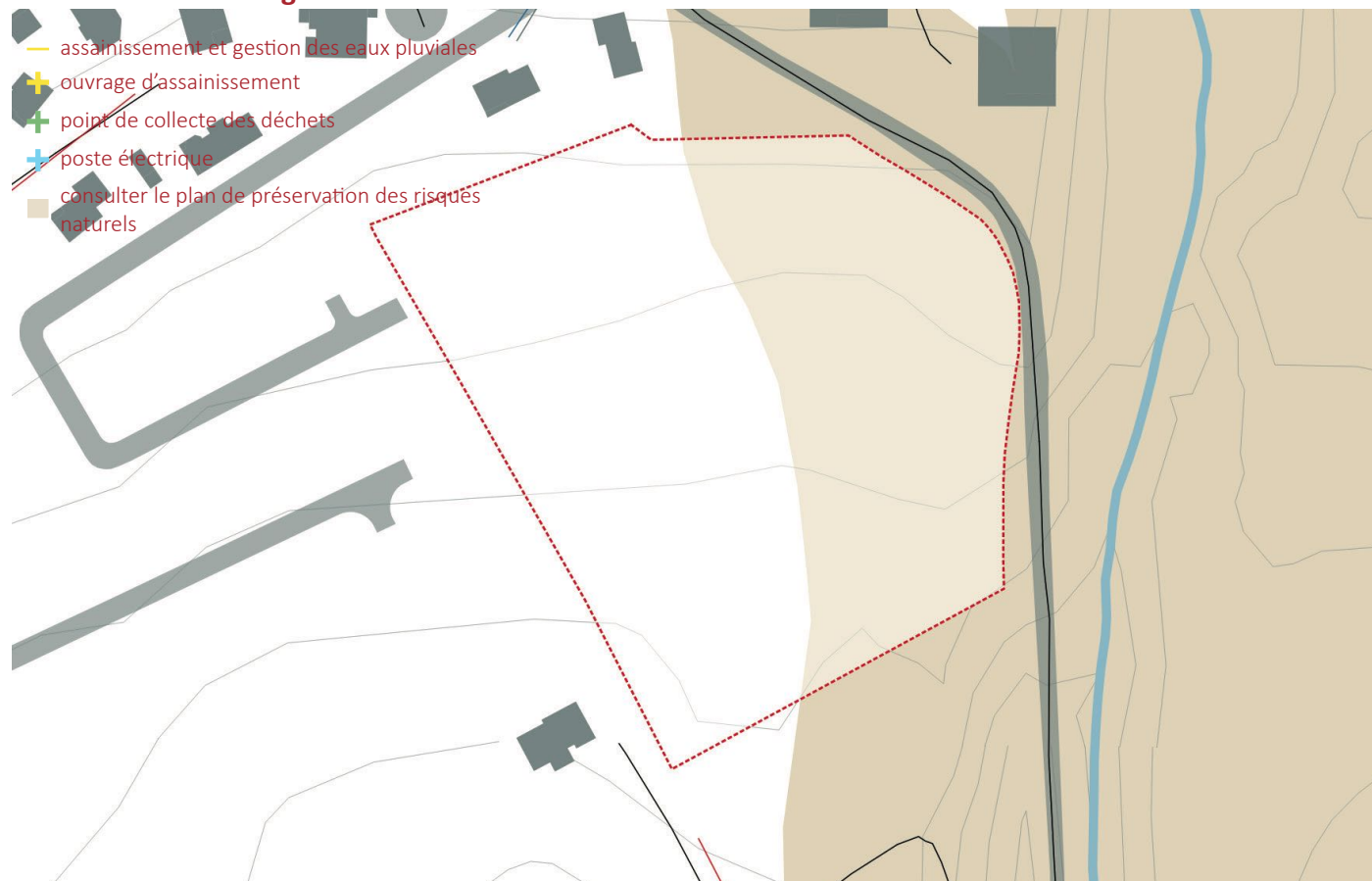
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat type habitat groupé et petit collectif (1)

Orientations paysagères et environnementales

- Plantation de la lisière Est de la parcelle (2)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Voirie principale connectée à la route de Combachenex. (3)
- Continuité piétonne entre la route de Combachenex et l'allée des Rossignols à l'Ouest (voirie n'apparaissant pas sur la photographie aérienne). (4)
- Espaces verts à préserver (5)

Représentation schématique à titre indicatif



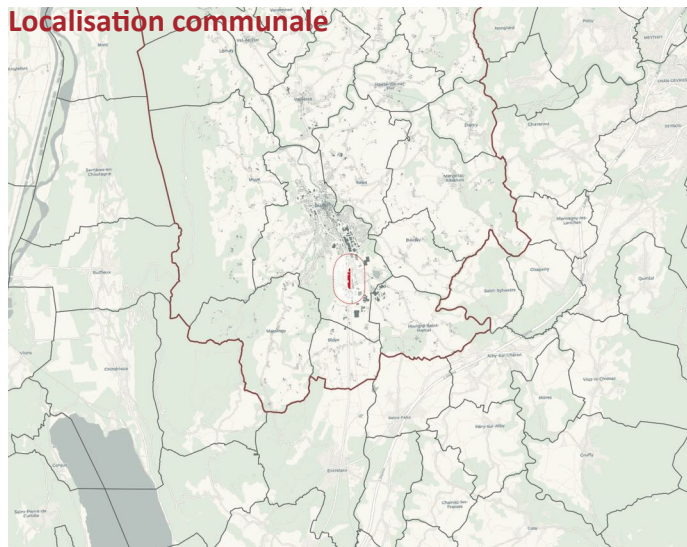
Programmation :

Nombre de logement minimum : 180
dont logement locatif social pérenne : 20%
dont logement accession sociale pérenne : 10%

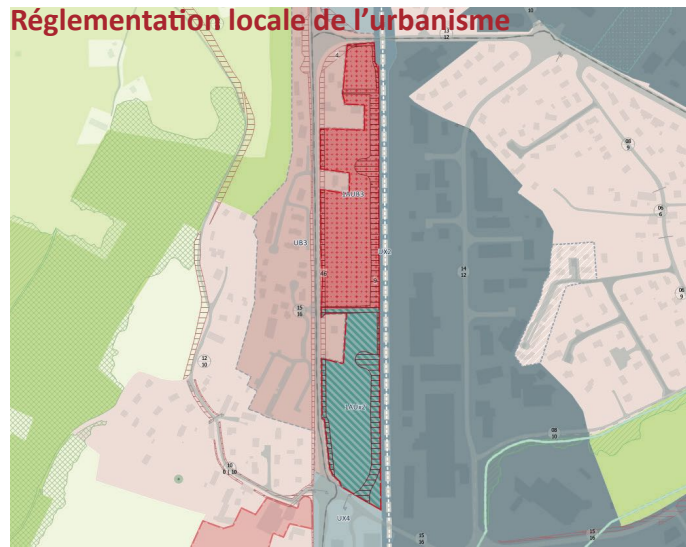
Activités économiques

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat collectif (1) et Village d'artisans (2) et activité commerciale (5)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Principe de front urbain discontinu à créer en interface avec la RD910, visant à affaiblir la linéarité de la séquence d'entrée de ville. (6)
- La bande de recul fera l'objet d'un traitement paysager pouvant inclure la rétention des eaux pluviales (noue paysagère,...).
- Un seul volume commercial sera autorisé sur le secteur 1AUX4 (5).

Orientations paysagères et environnementales

- Préservation de percées visuelles sur les collines de Boussy (7)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements (Habitat)

- La desserte du site sera assurée par une contre-allée réalisée depuis la RD 910. Cette voie se prolongera par la suite parallèlement à la RD910 côté voie ferrée (emplacement réservé au plan de zonage) mais aucune connexion carrossable ne sera prévue sur la RD3 (3). En revanche, une continuité modes doux avec la RD3 sera prévue. L'accès direct aux lots constructibles sera assuré directement depuis cette contre-allée. Aucun accès direct aux lots constructibles depuis la RD910 ne sera autorisé. L'accès aux terrains déjà bâtis du secteur devra aussi être assuré depuis cette voie (suppression des accès directs depuis la RD910).
- Le stationnement « résident » des logements sera géré préférentiellement via des aires de stationnement mutualisé en aérien. Ces aires de stationnement seront accessibles depuis la contre-allée. Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager (P)
- Une voie verte sera prévue le long de l'espace paysager d'interface avec la route d'Aix. Elle sera connectée à une liaison modes doux qui sera réalisée le long de la voie de desserte interne (emplacement réservé au plan de zonage) (4)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements (Activités économiques)

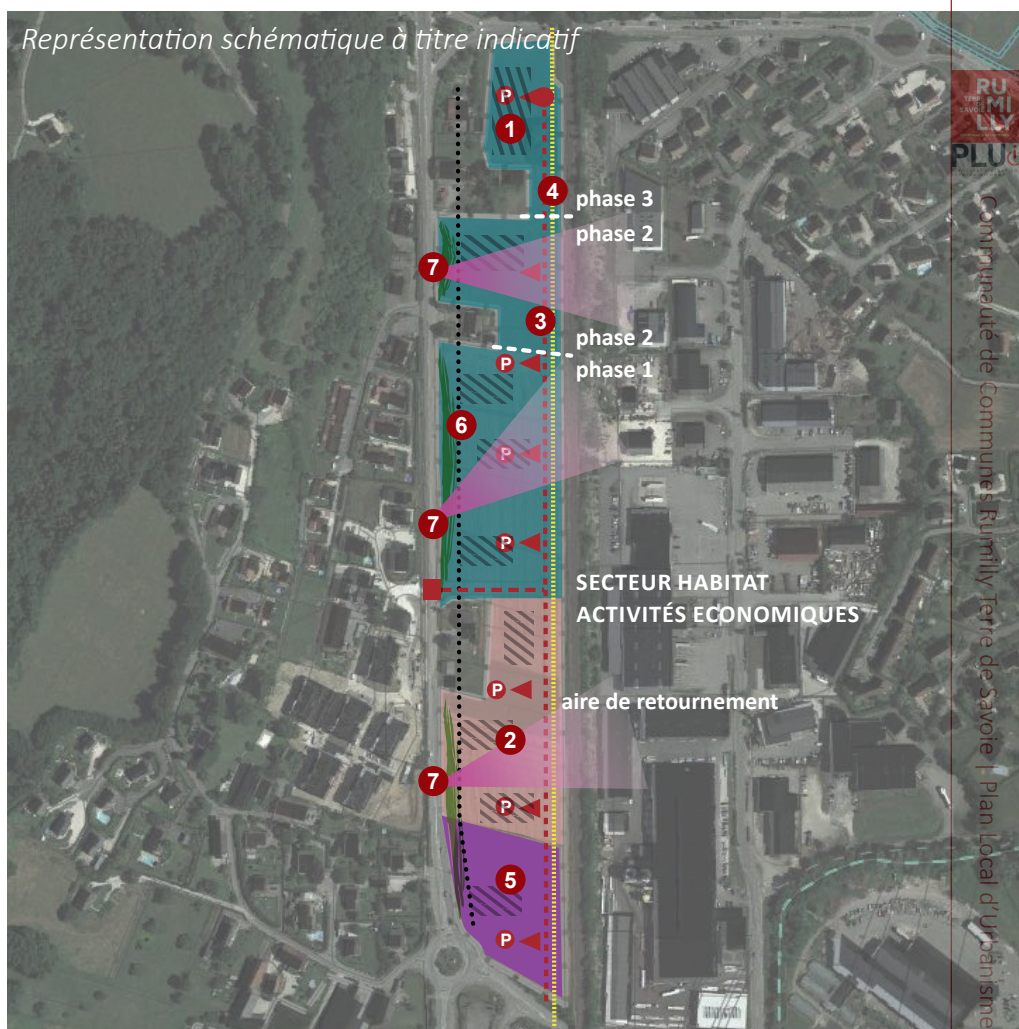
- La desserte sera assurée depuis la rue de Madrid au Sud. Elle sera connectée au secteur d'habitat.
- Une voie verte sera prévue le long de l'espace paysager d'interface avec la route d'Aix. Elle sera connectée à une liaison modes doux qui sera réalisée le long de la voie de desserte interne (emplacement réservé au plan de zonage) (4).

Orientations liées à l'aspect extérieur des constructions et aux espaces libres (Activités économiques et commerciales)

- L'aménagement de la zone d'activité artisanale devra être qualitatif en matière de formes architecturales et d'aspects des constructions et des aménagements urbains en lien avec la position stratégique d'entrée de ville de la zone. Le traitement paysager de la zone sera nécessaire, en lien avec la nouvelle zone d'habitat située au nord.

La même exigence est retenue pour le secteur 1AUX4.

- Le stationnement sera géré préférentiellement via des aires de stationnement mutualisé en aérien. Ces aires de stationnement seront accessibles depuis la contre-allée. Elles seront obligatoirement végétalisées et feront l'objet d'un traitement paysager (P).



Programmation :

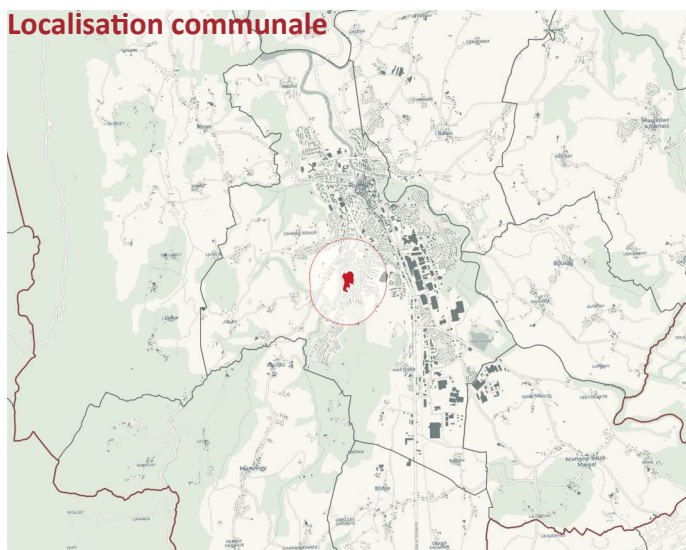
Nombre de logement minimum : 100

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

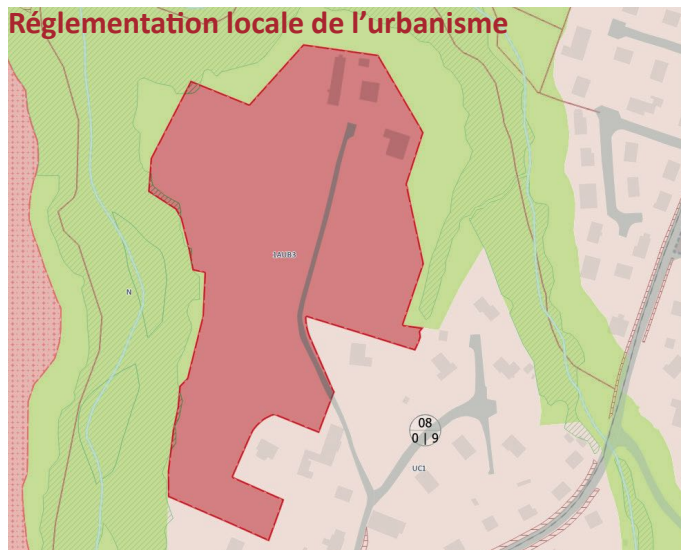
Phase 2

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 80 % au sein des secteurs prioritaires de la commune de Rumilly (cf. échéancier prévisionnel p49).

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Constructions de type individuel (1)
- Habitat groupé et intermédiaire (2)

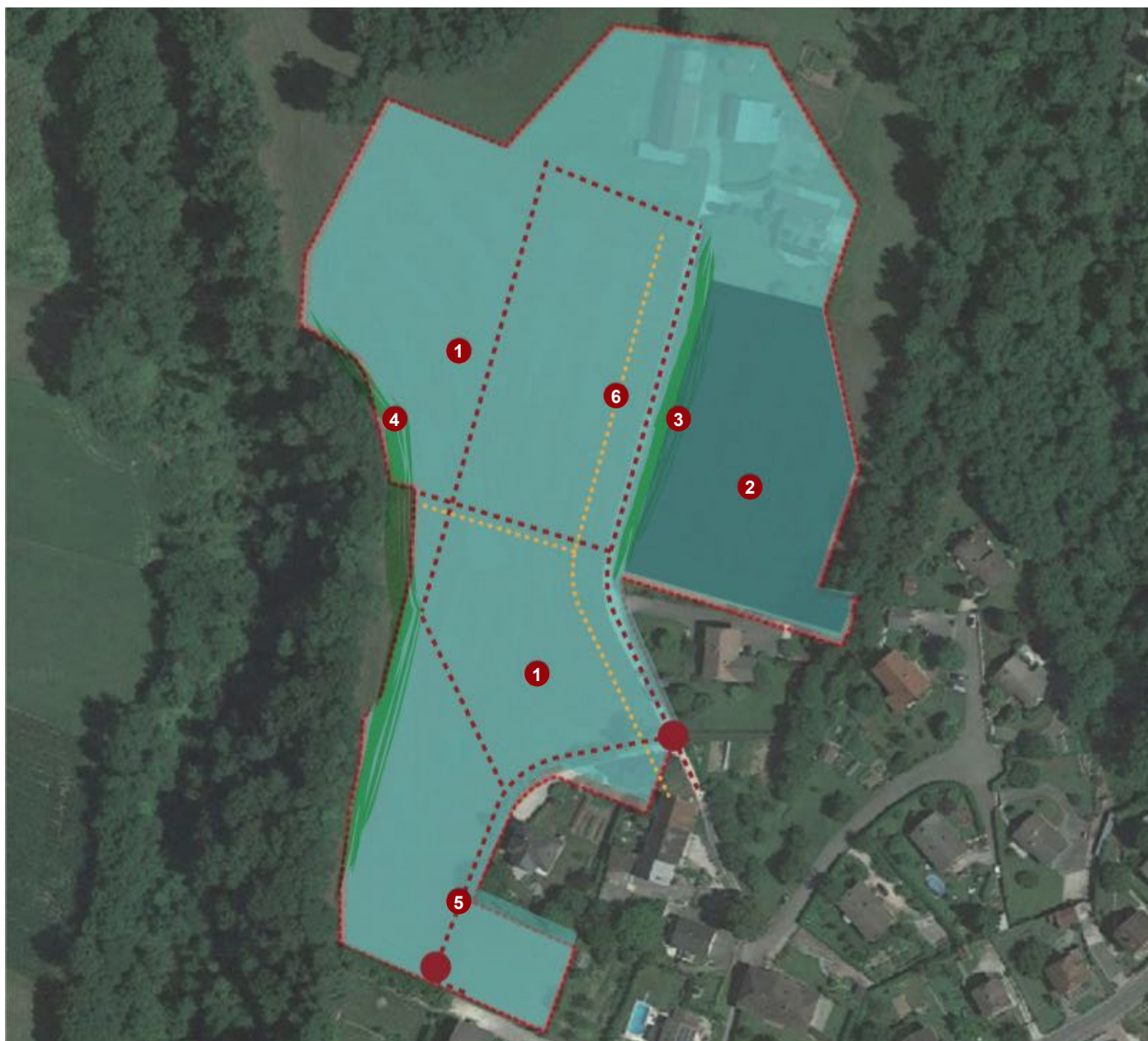
Orientations paysagères et environnementales

- Traitement paysager pouvant servir de support aux ouvrages de rétention des eaux pluviales (noue paysagère, ...) (3)
- Préservation de la ripisylve (4)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- L'accès aux constructions sera assuré par une boucle depuis le Chemin des Griottiers. (5) Préalablement à l'urbanisation ou de manière concomitante, le chemin des Griottiers sera reconfiguré au carrefour avec la rue de Verdun.
- Une liaison piéton/cycles sera prévue le long de l'espace paysager d'interface (6). Une traversée piétonne de part et d'autre du cours d'eau sera recherchée.

Représentation schématique à titre indicatif

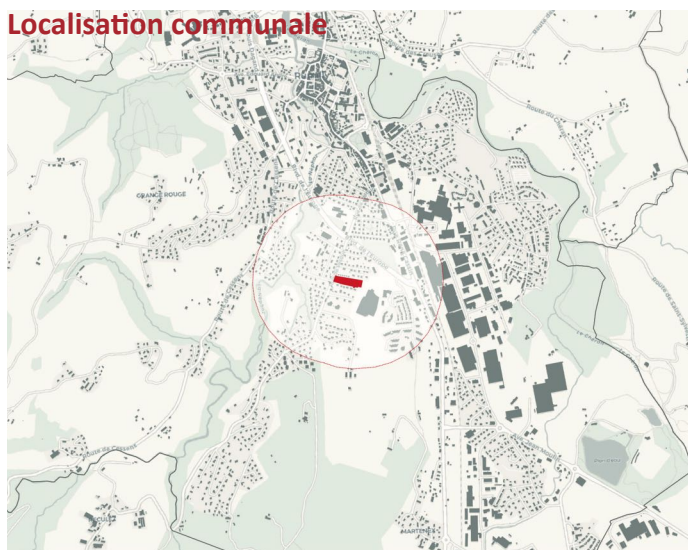


Programmation :

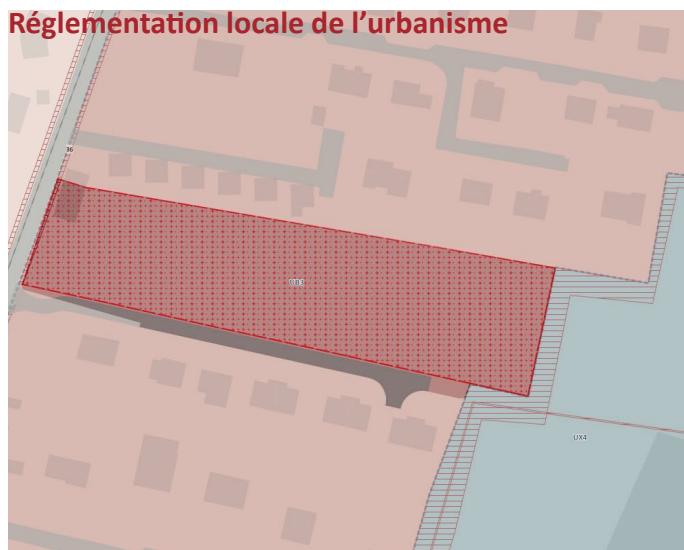
Nombre de logement minimum : 40
dont logements sociaux pérennes : 40
(empallement réservé)

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat collectif et intermédiaire (3)- simulation des emprises à titre indicatif.
- Les aires de stationnement en aérien seront directement accessibles depuis le réseaux viaire interne.

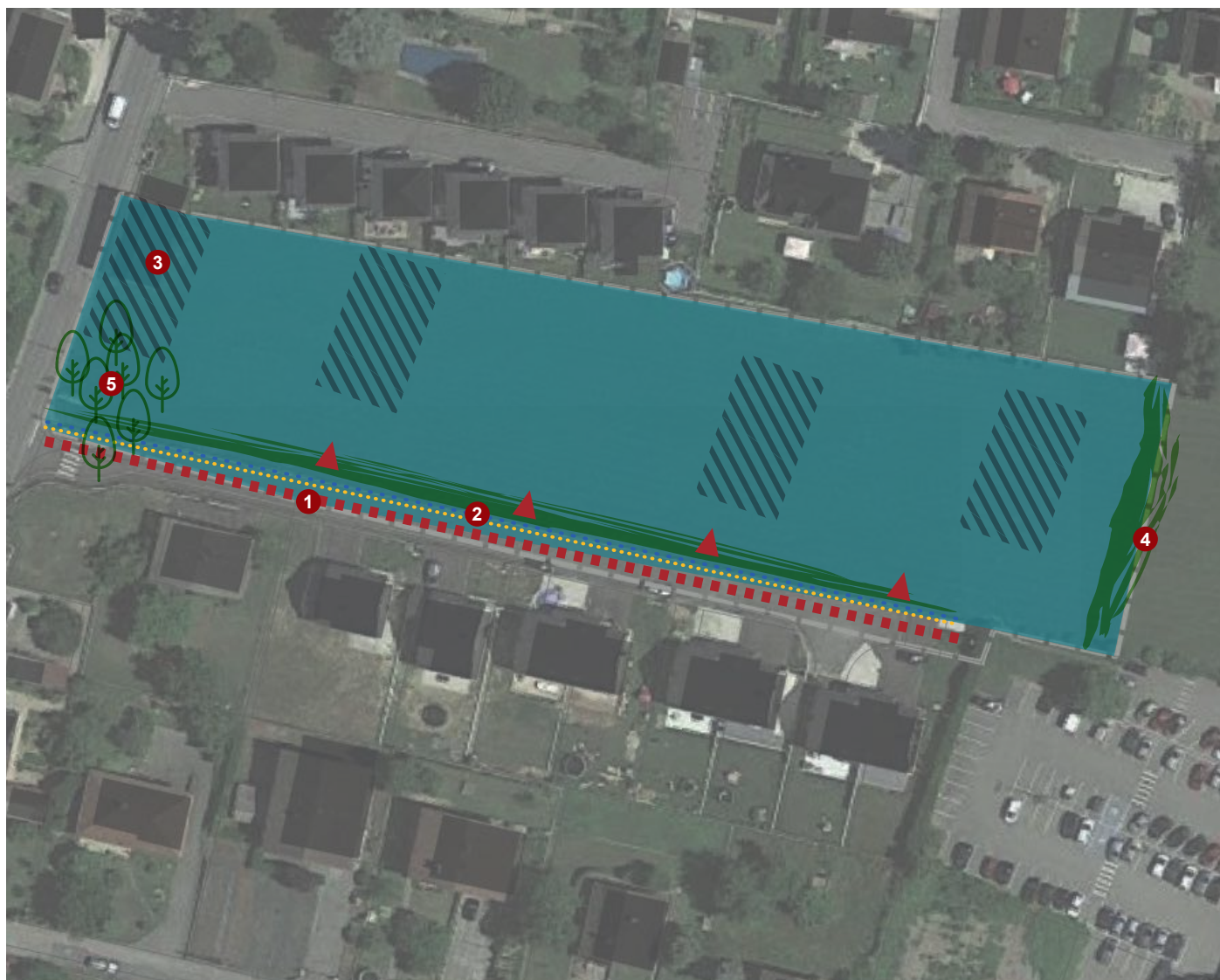
Orientations paysagères et environnementales

- La continuité piétonne structurante fera l'objet d'un traitement paysager pouvant inclure la rétention des eaux pluviales (noue paysagère, ...) (2)
- L'interface avec la zone d'activités fera l'objet d'un traitement végétal. (4)
- Aménagement d'un espace paysager ouvert en entrée du site, en continuité avec l'aménagement de la zone Sud, directement accessible depuis la continuité piétonne structurante. (5)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- La desserte de la zone sera assurée par un accès unique depuis la rue de Verdun. Cet accès se situera au niveau de l'accès existant qui sera redimensionné. (1)
- Une continuité piétonne structurante sera aménagée le long de la voie de la desserte côté Nord. Elle permettra de relier la rue de Verdun à la zone d'activités limitrophe. (2)

Représentation schématique à titre indicatif



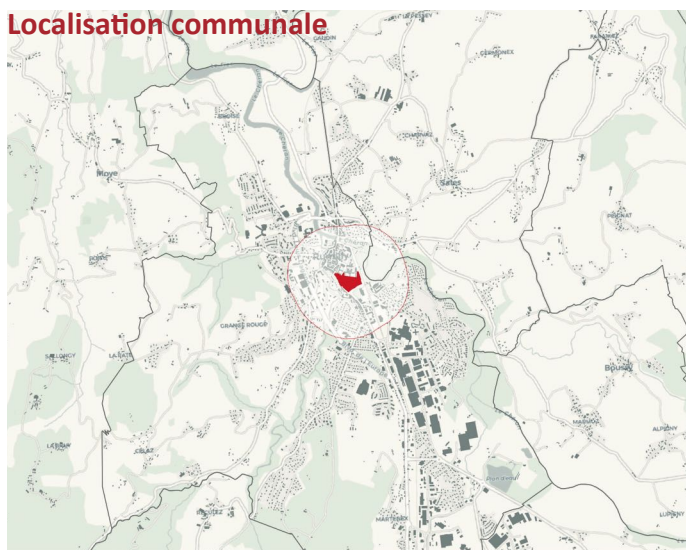
Programmation :

Dominante habitat

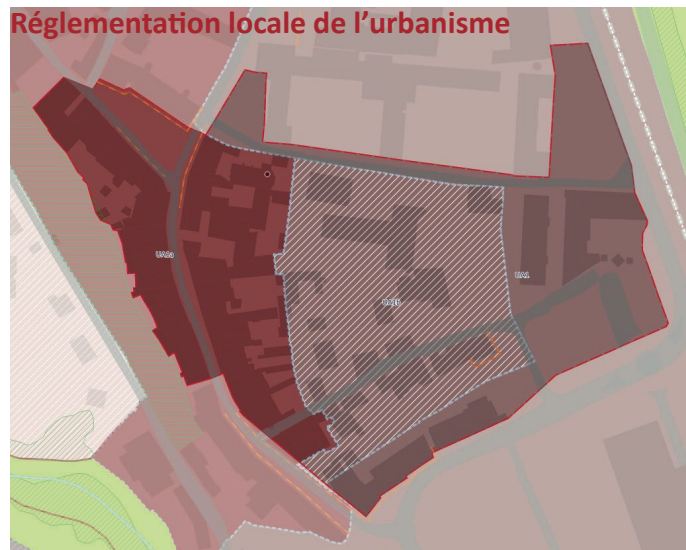
Nombre de logement minimum : 70

Résidence jeunes actifs

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- habitat collectif type R+3+comble ou 1 attique : au moins 30 logements (1)
- Résidence jeunes actifs à intégrer : 35 hébergements. (2)

La localisation de l'habitat collectif et de la résidence jeunes actifs peut permuter.

- Maintien de l'école sur son site actuel (3)
- Renouvellement urbain : dominante habitat ;
- Hors linéaire commercial à sauvegarder, les anciens pas de porte commerciaux peuvent être transformés sauf en stationnement automobile.

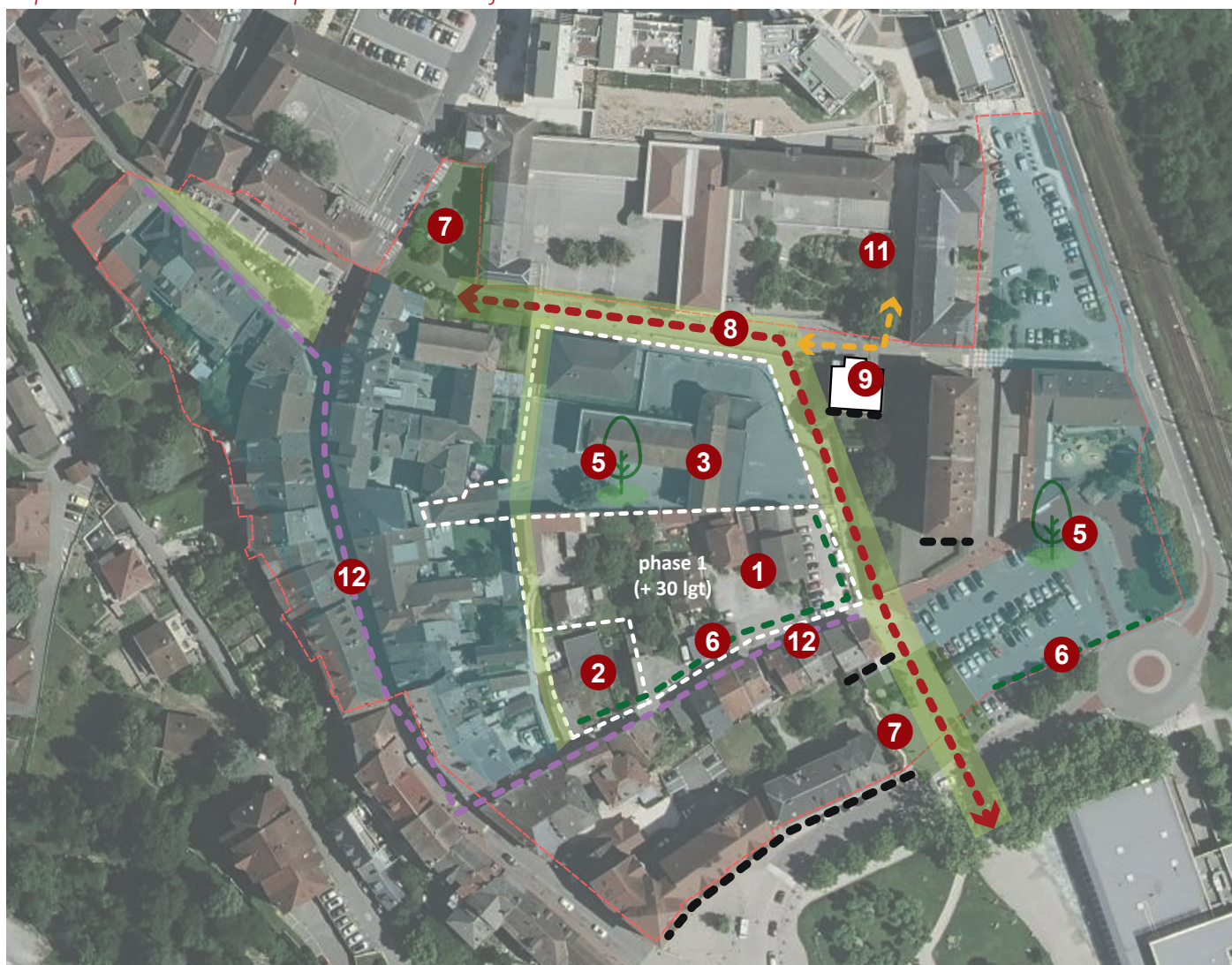
Orientations paysagères et environnementales

- Conservation de beaux arbres. (5)
- Alignements à mettre en oeuvre (6)
- Place publique (7)
- Allée plantée + axe modes actifs structurant (8), liaison piétonne vers l'esplanade du forum numérotée (11)
- Construction à préserver (9)
- Traitement en voie apaisée de la rue Montpelaz et de la rue des Tours (zone 20 kms/h, ...) (12)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- L'accès aux constructions sera assuré par la rue des Tours
- Les liaisons douces sont organisées depuis la Place d'Armes.

Représentation schématique à titre indicatif



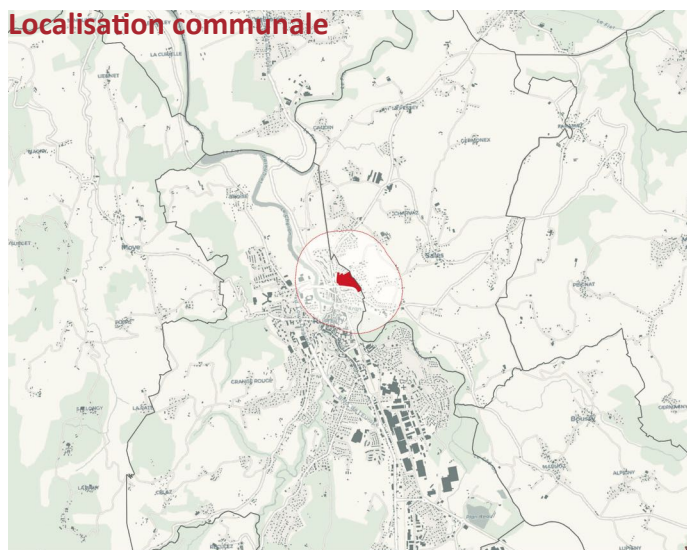
Programmation :

Nombre de logement minimum : 80

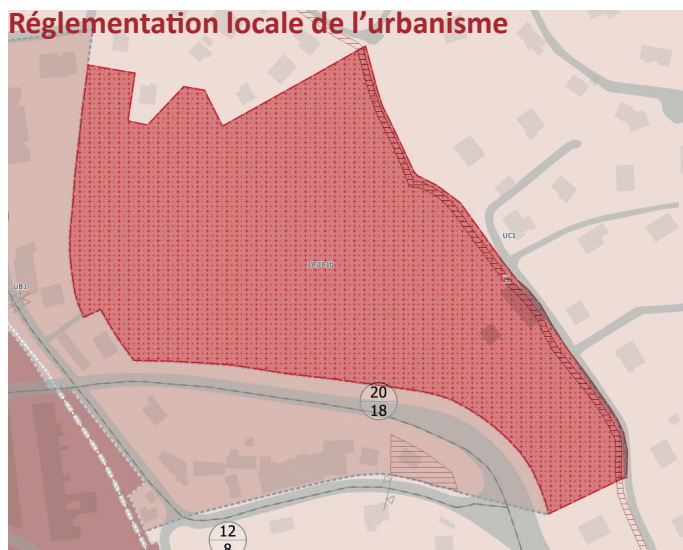
Logements sociaux pérennes : 20%

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage, lorsque celui-ci est précisé.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Phase 1 : Habitat individuel groupé et habitat intermédiaire (1)
- Phase 2 : Habitat collectif (2)

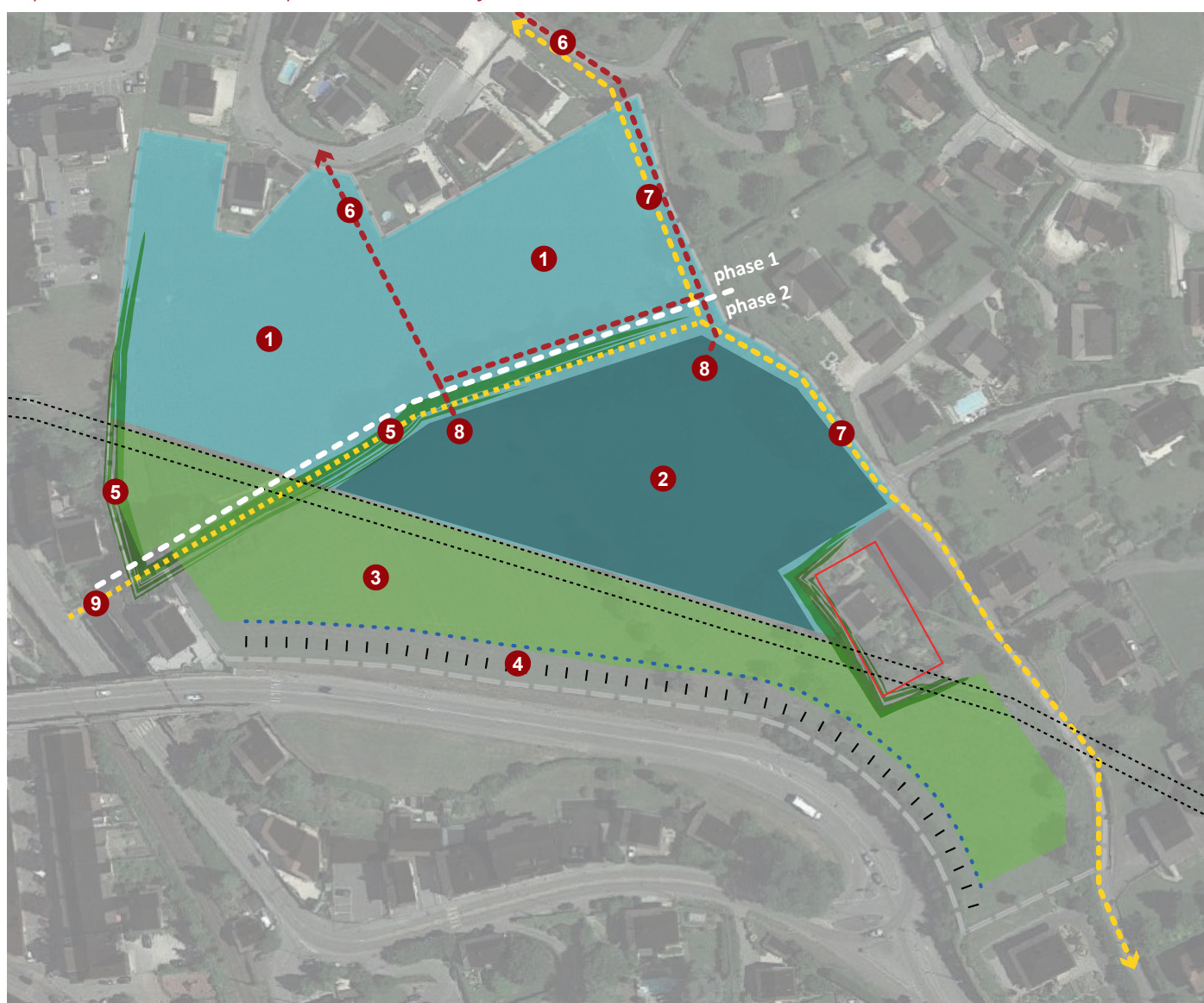
Orientations paysagères et environnementales

- Noues ouvertes paysagères aménagées
- Traitement en espaces verts paysagers des limites du secteur (3)
- Talus à conserver (4)
- Conservation des haies (5)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès depuis le réseau du lotissement au Nord du site, via la rue des Molliats ou la rue de l'Annonciade, qui seront à redimensionner pour s'adapter aux nouveaux usages (élargissement et sécurisation piétons). (6)
- Liaison douce structurante inter-quartiers
- Liaison douce vers la rue de la Sauge. (7 et 9)
- Accès aux collectifs depuis la rue des Molliats et la nouvelle voirie. (8)

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

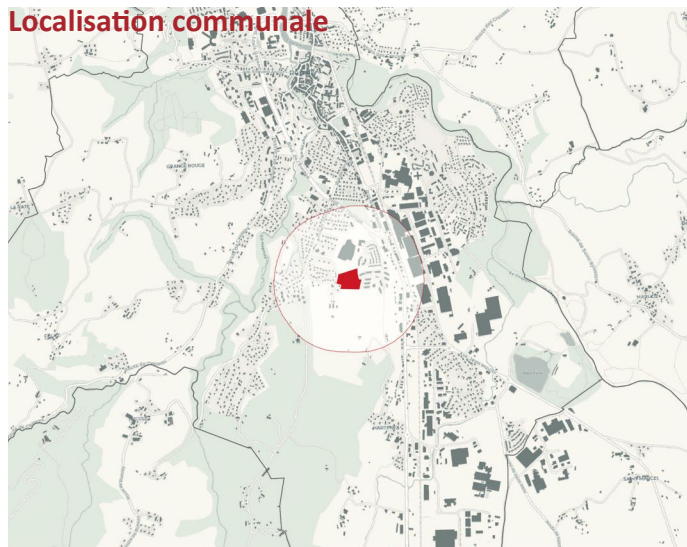
Nombre de logement minimum : 140
dont 30% de logement locatif social pérenne et
10% d'accession sociale pérenne

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage, lorsque celui-ci est précisé.

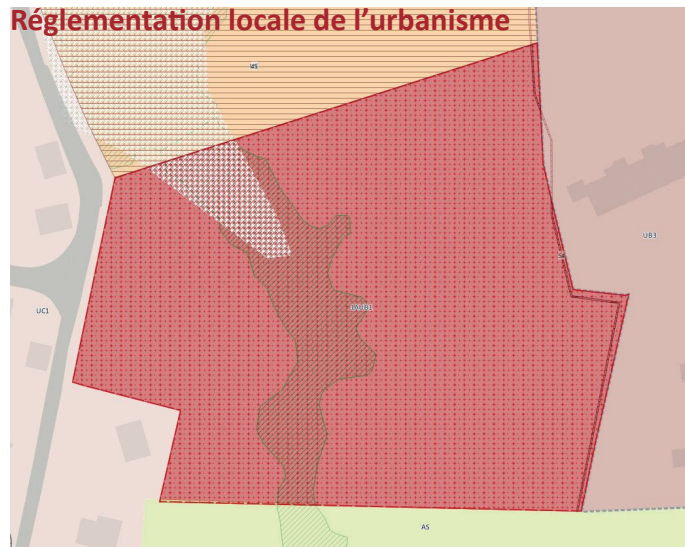
Phase 2

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'au moins 80% de la programmation totale de logements prévue au sein des secteurs prioritaires de la commune de Rumilly (cf. échéancier prévisionnel p49).

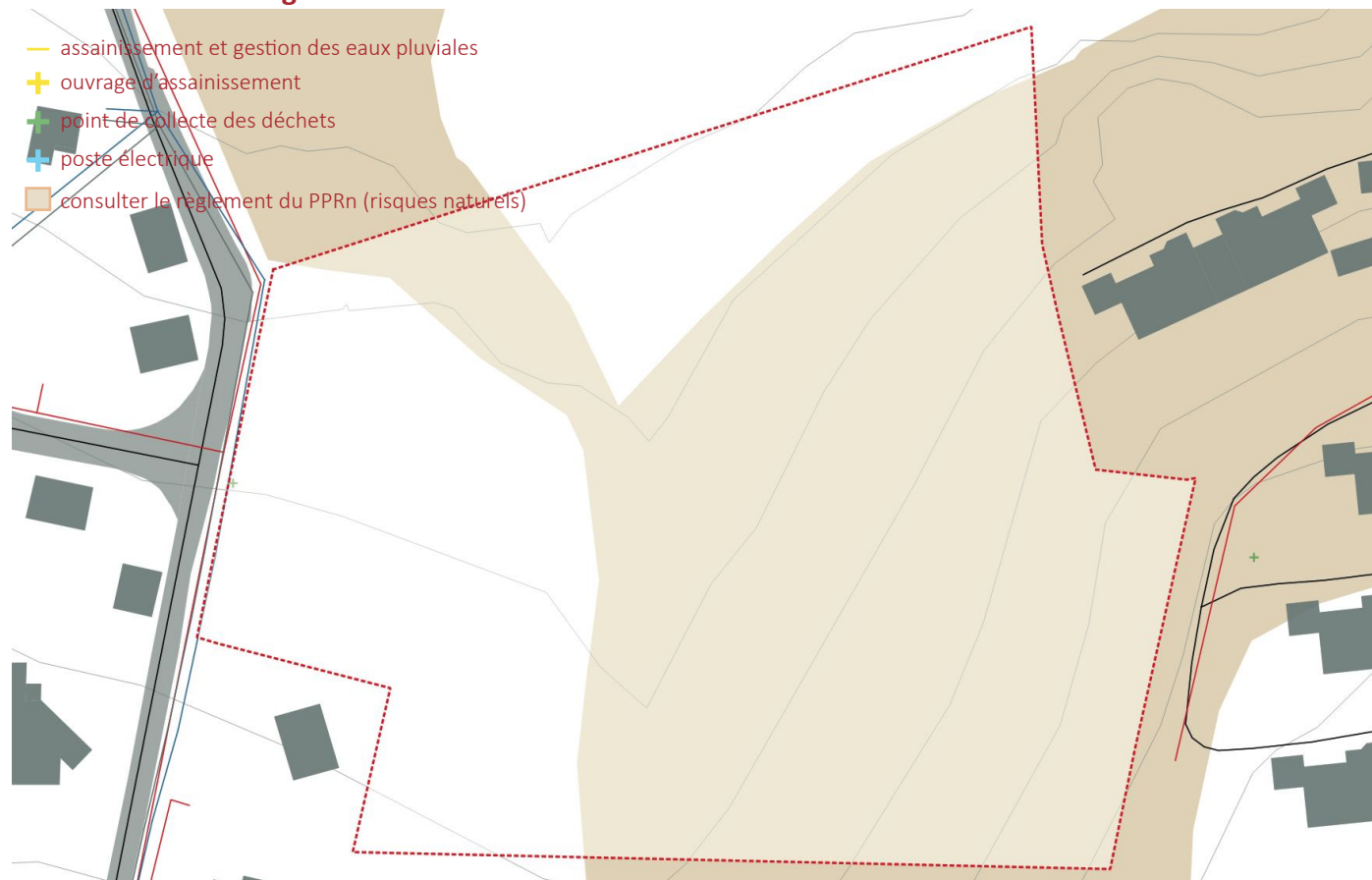
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat collectif (5)
- Habitat individuel groupé (6)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

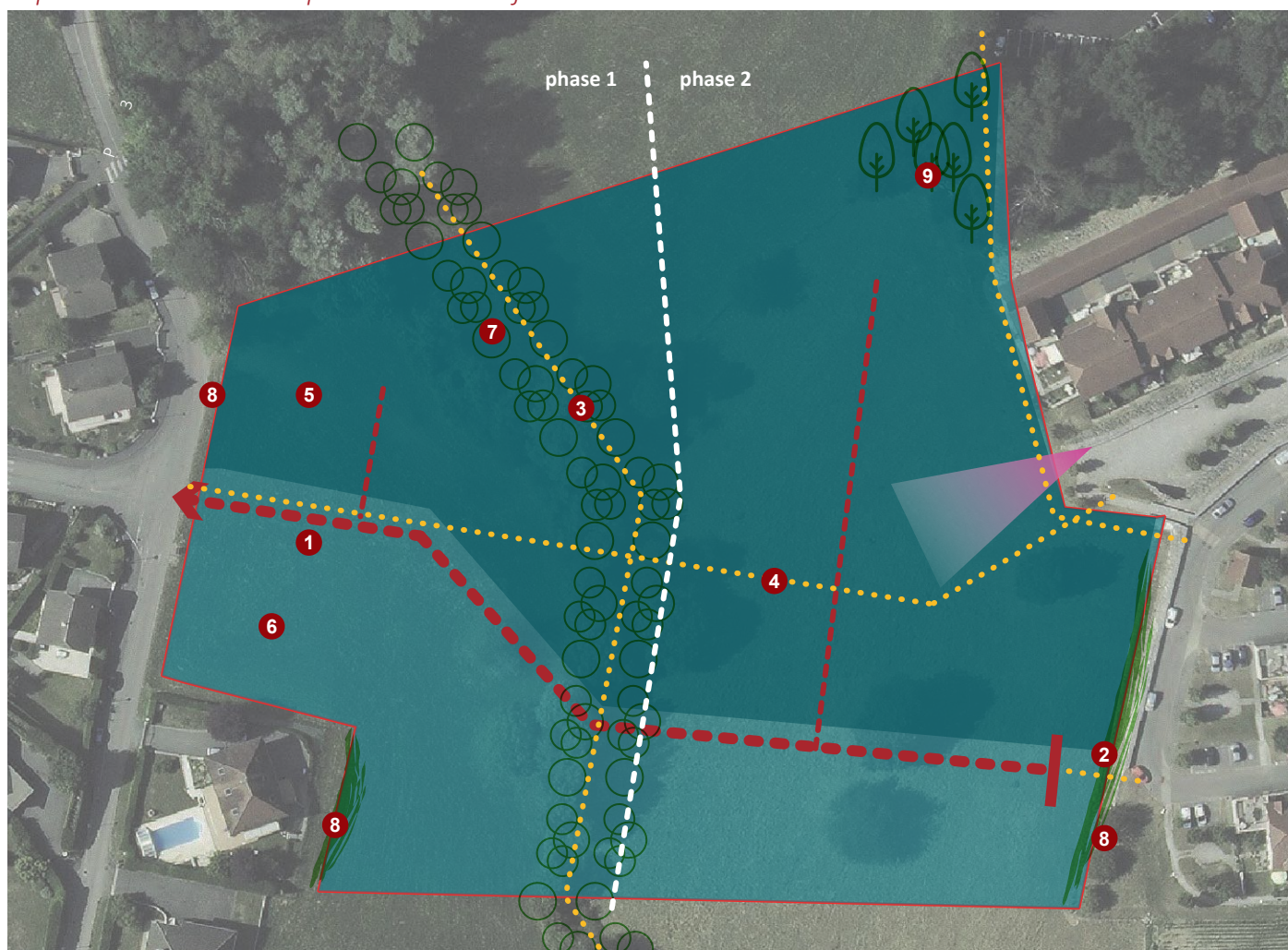
Orientations paysagères et environnementales

- Parc linéaire aménagé dans le thalweg (7)
- L'interface entre les opérations limitrophes devra faire l'objet d'un traitement paysager (8)
- Maintien d'une partie des espaces boisés existants au sein de l'opération (9)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- La desserte du site sera assurée par une voie de desserte principale raccordée au carrefour route de Savoiroux / rue Claude Debussy. (1)
- La voie en impasse sera prolongée par une continuité piétonne. (2)
- Une continuité piétonne sera assurée le long du parc linéaire et permettra de relier l'opération à la zone Ux4 (3)
- Une continuité piétonne sera assurée entre le parc linéaire et la liaison piétonne secteurs Surmotz / Savoiroux / Martenex (4)

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Nombre de logement minimum : 200
 dont logements sociaux pérennes : 20%

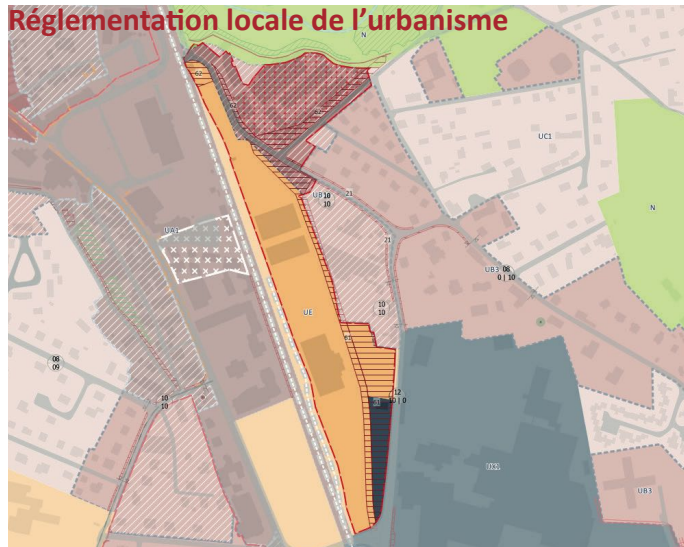
Activités tertiaires

Equipements publics

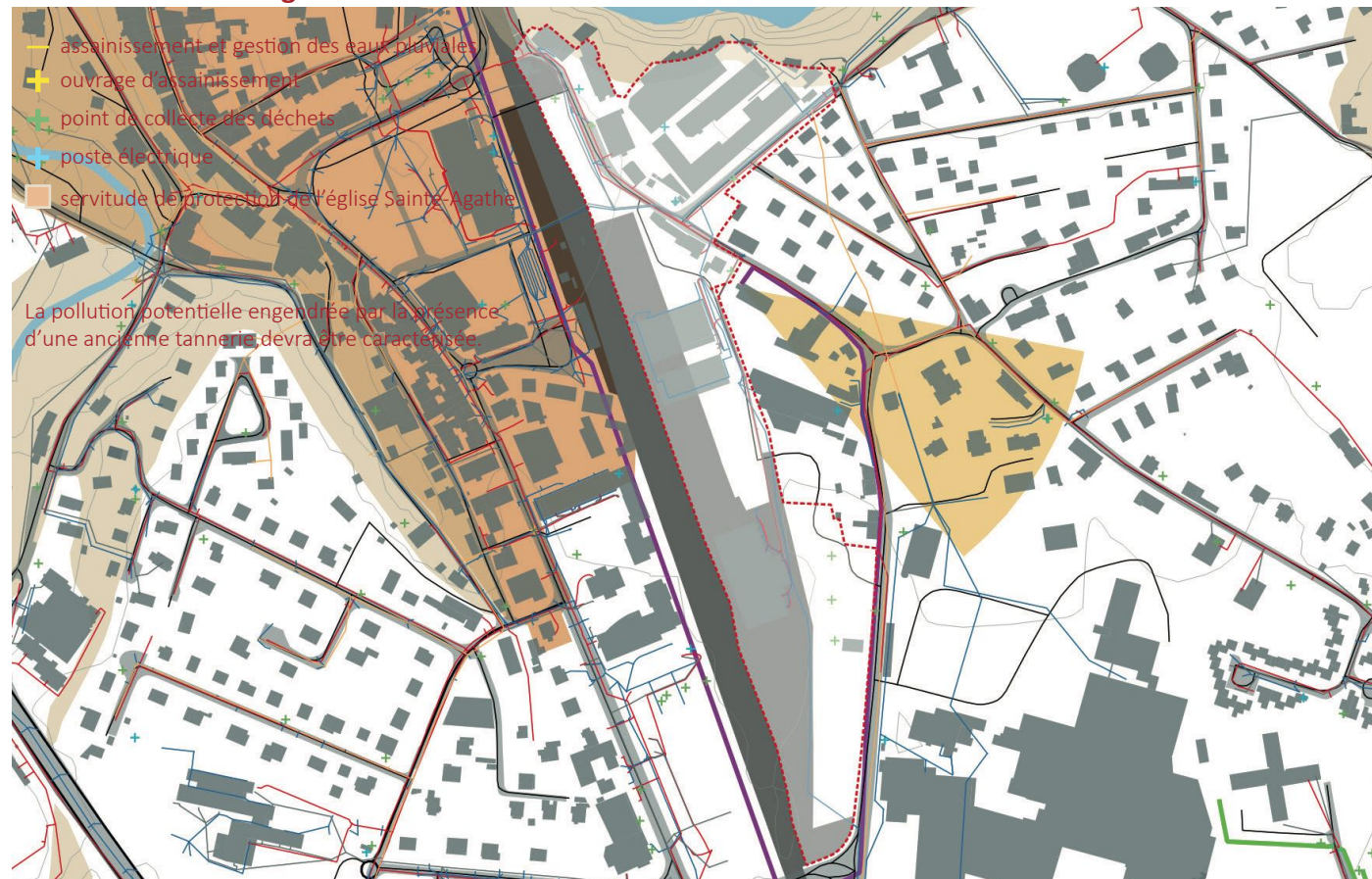
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

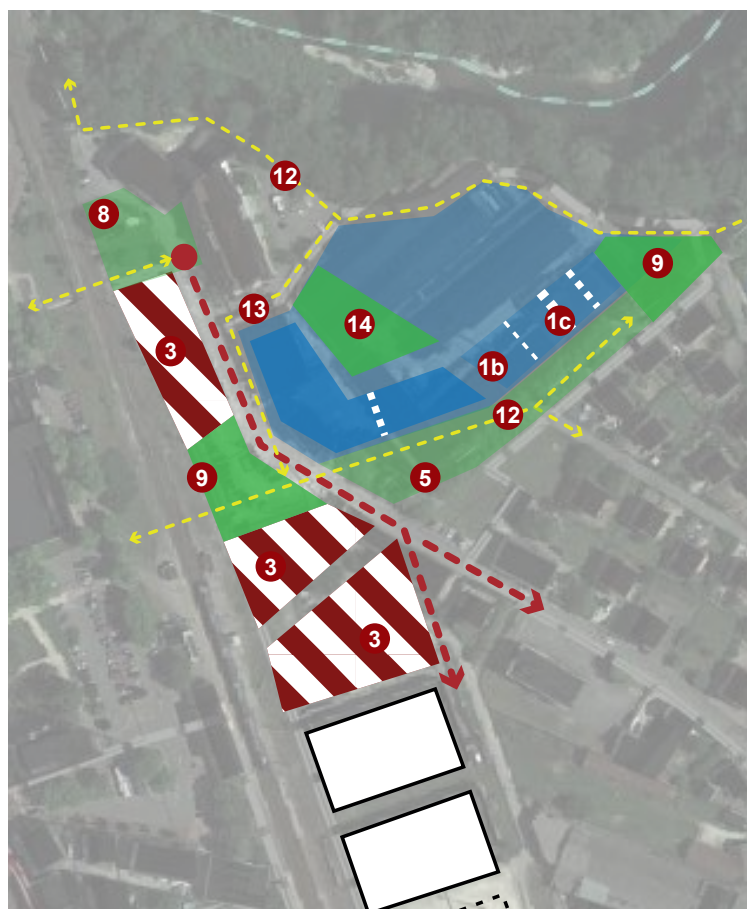
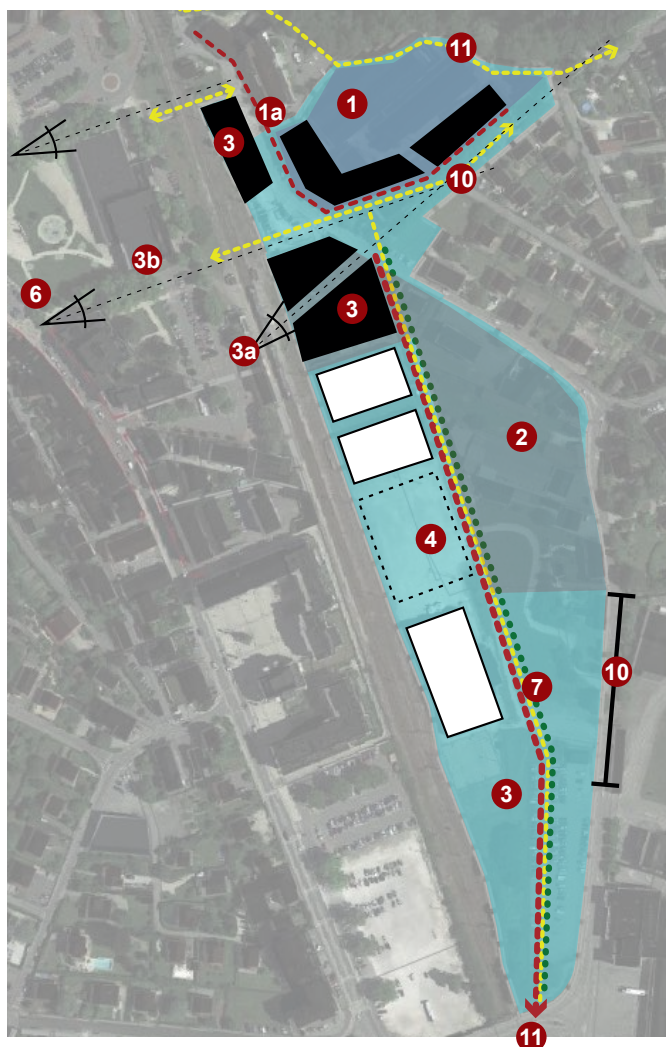
- Dominante habitat : îlot des Tanneries (1) recomposant une nouvelle façade urbaine qualitative (1a), tout en permettant une transition avec le tissu pavillonnaire notamment en hauteur (1b) et par le rythme de la façade (1c). L'îlot contribuera à l'accueil d'activités tertiaires en pied d'immeuble, en particulier sur les façades visibles depuis l'espace public.
- Dominante habitat : Avant réalisation de la voie nouvelle, l'accès provisoire des parcelles pourra être réalisé depuis la rue du Mont Blanc ou la rue de l'Industrie. Après réalisation de la voie, les constructions pourront être desservies par cette voie nouvelle structurante. (2)
- Secteurs/opérations à vocation tertiaire et/ou d'équipements collectifs (3) laissant passer les vues vers la colline de Boussy et le quartier de l'Aumône (3a) (3b) au moyen de percées d'environ 10 m de large.
- Esplanade ouverte / possibilité d'implanter un chapiteau / réserve de stationnements de 200 places (4)

Orientations paysagères et environnementales

- Allée plantée aménagée pour les liaisons douces. (5)
- Perspective visuelle depuis la Place d'Armes vers l'Aumône et la colline de Boussy aboutissant à un espace public structurant au droit des rues de l'Aumône et de l'Industrie. (6)
- Coeur d'îlot végétalisé (14)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Réalisation d'une voie nouvelle structurante pour améliorer la desserte des équipements et des terrains mutables. Cette voie nouvelle aura une dimension permettant le croisement de deux bus, la création d'une bande cyclable et d'un trottoir. Cette voie sera aménagée sans stationnement (7)
- Passage Nord : esplanade ouverte aménagée pour les échanges intermodaux (retournement des bus) (8)
- Place publique connectée aux liaisons douces structurantes (9)
- Suppression d'une partie de la Rue du Mont Blanc à terme (10)
- Carrefour à aménager (11)
- Axe structurant modes doux (12)
- Liaisons piétonnes structurantes entre l'espace public et la promenade en bords de Chéran. (13)



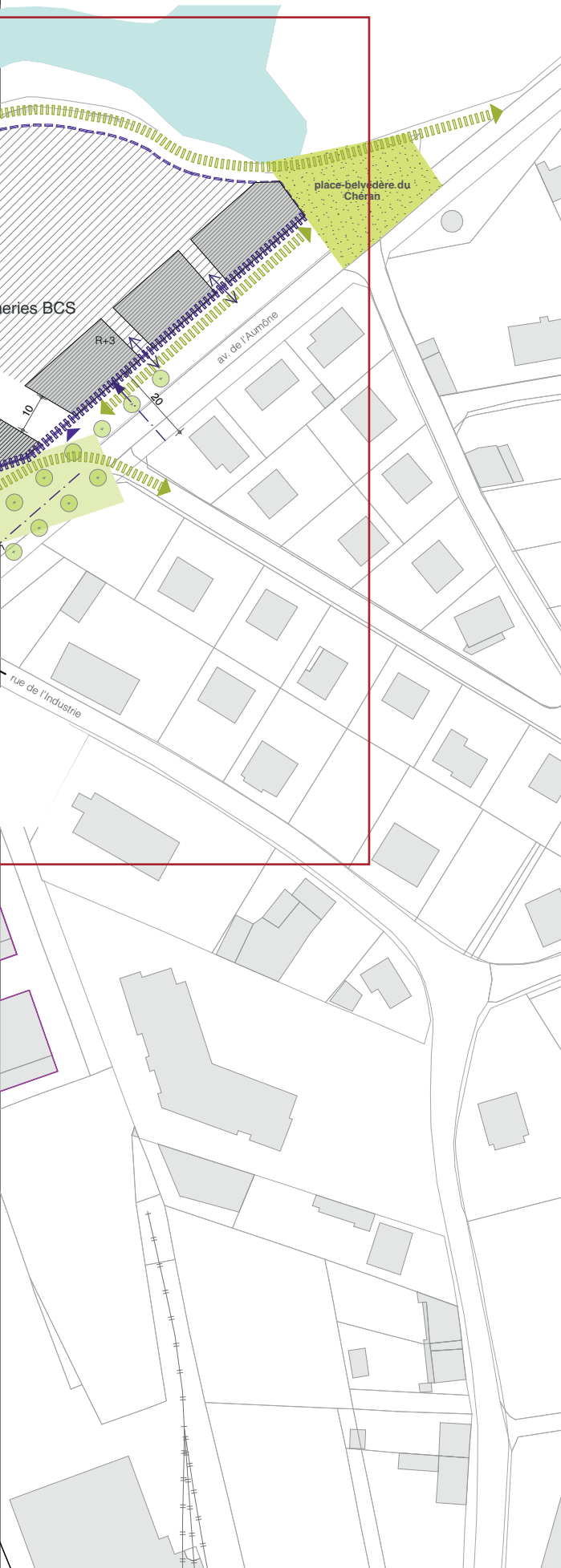
Zoom sur l'arrière-gare

Représentations schématiques à titre indicatif



INTENTIONS URBAINES

103



LEGENDE

- nouvelle emprise constructible
- potentiel constructible à préciser
- dominante logement
- dominante activité/bureau
- bâtiment à valoriser avec espace périph.
- phases opérationnelles/lots
- stationnement en demi-niveau ou sous-sol
- pleine terre / espace vert privatif
- façade urbaine à créer :
- alignement
- rythme
- recul espace public
- traversée piétonne
- système de places publiques majeures
- allée plantée avec équipements
- placettes
- intensité bâtie (précisée en texte) :
- grande hauteur (R+5 à 6)
- hauteur moyenne (R+3 à 4)
- faible hauteur (≤ R+2)



0 15 60m

SECTEUR GARE - INTENTIONS 1/1500

30/11/2018

BARRIQUAND & FRYDLENDER / REP / CG CONSEIL

1716-1716-PRO

RU
MILLY
TERRE
SAVOIE
PLU

Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie | Plan Local d'Urbanisme

Cittànova

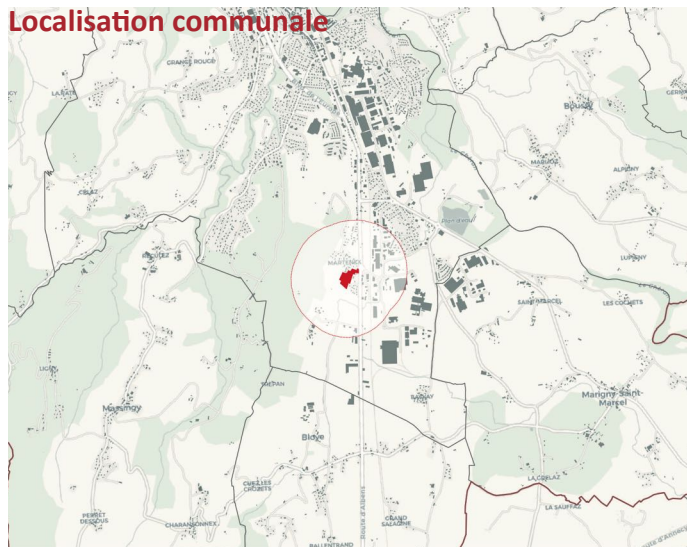
OAP

Programmation :

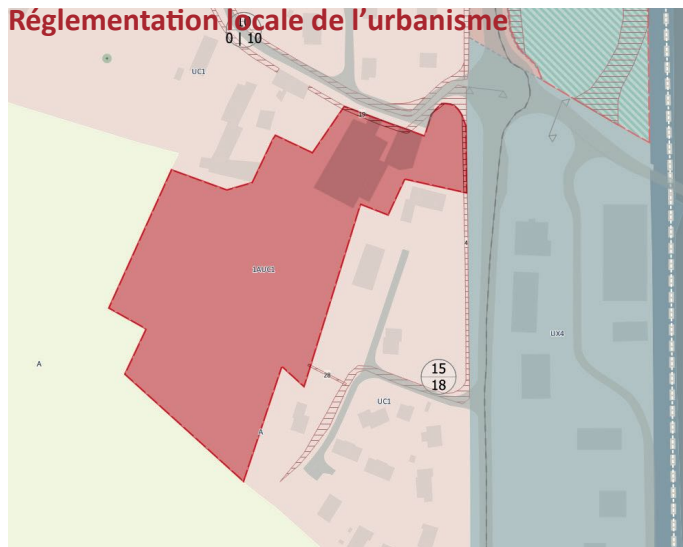
Nombre de logements minimum : 55

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble.

Localisation communale

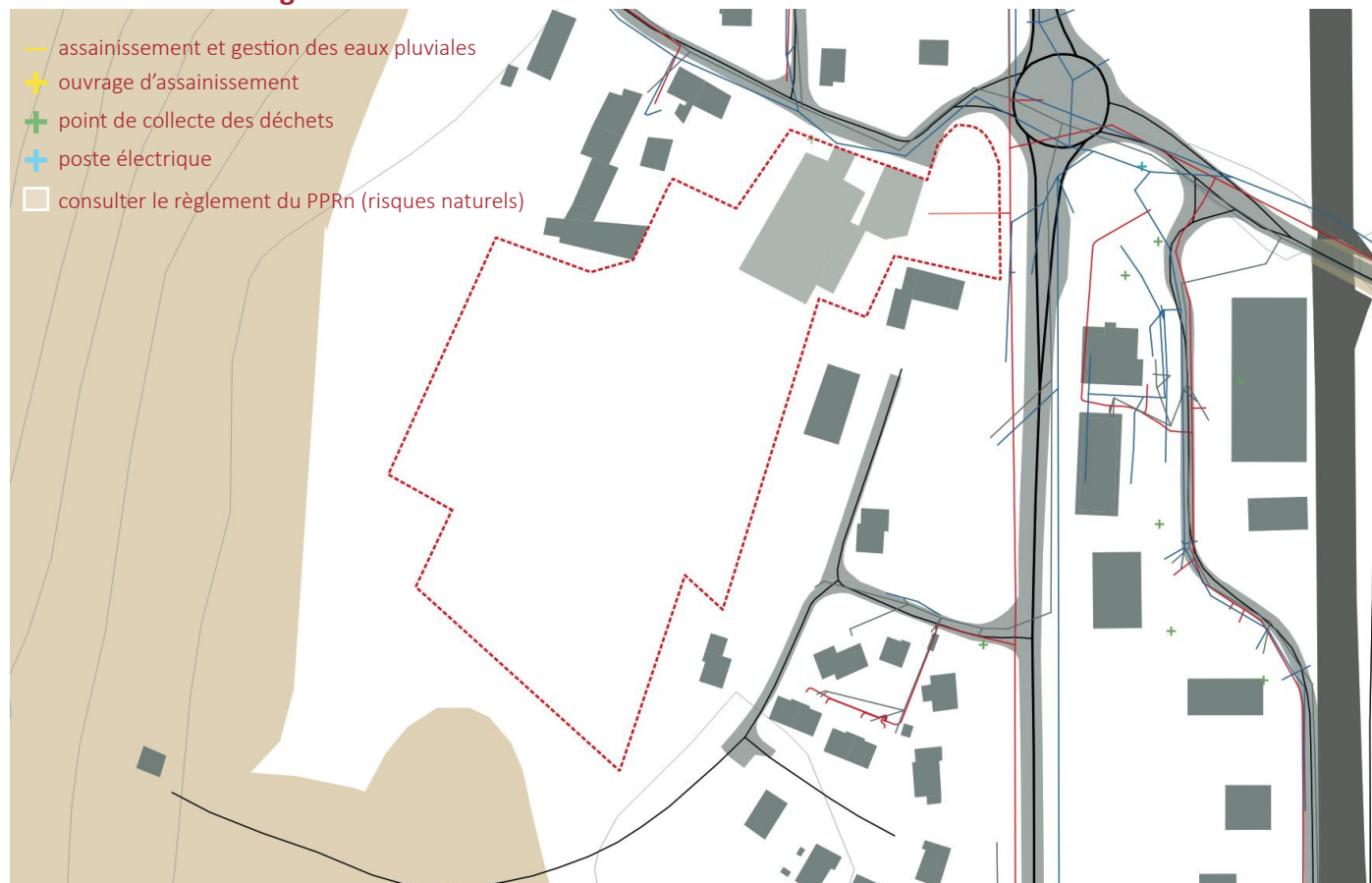


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- consulter le règlement du PPRn (risques naturels)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel groupé sur l'ensemble du secteur (1)
- Petit collectif en entrée d'opération (2)

Orientations paysagères et environnementales

- Espace commun paysager prévu au coeur de l'opération. (9)
- Interface paysagère (3)
- Affirmation de la limite de l'agglomération par la plantation d'une haie multistrates. (4)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Réalisation d'une nouvelle voie structurante en impasse depuis la rue de Martenex. (5)
- Liaison piétonne entre l'opération et la rue du Marais (6)
- Liaison piétonne entre les voies de desserte interne et l'espace commun paysager (7)
- Liaison piétonne le long de la voie de desserte principale. Cette liaison permettra à terme de connecter les cheminements du plateau de Savoiroux avec ceux de Martenex. (8)

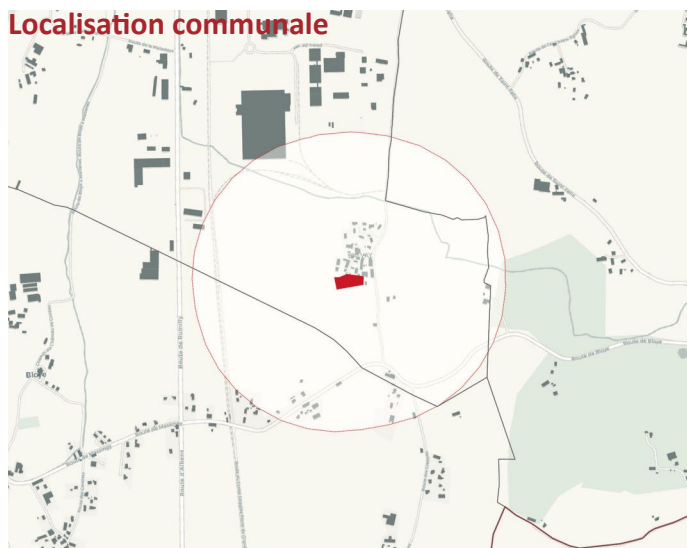
Représentation schématique à titre indicatif



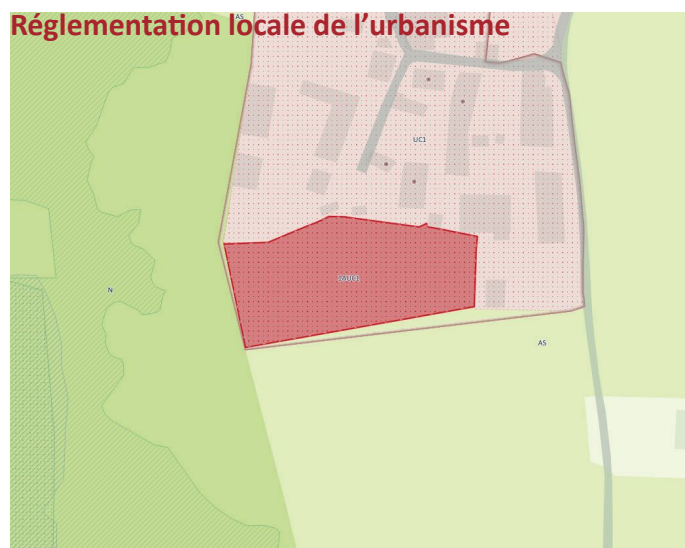
Programmation :

Nombre de logement minimum : 6

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Zone Agricole Protégée



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel groupé (~ 15 lgt / ha) (1)

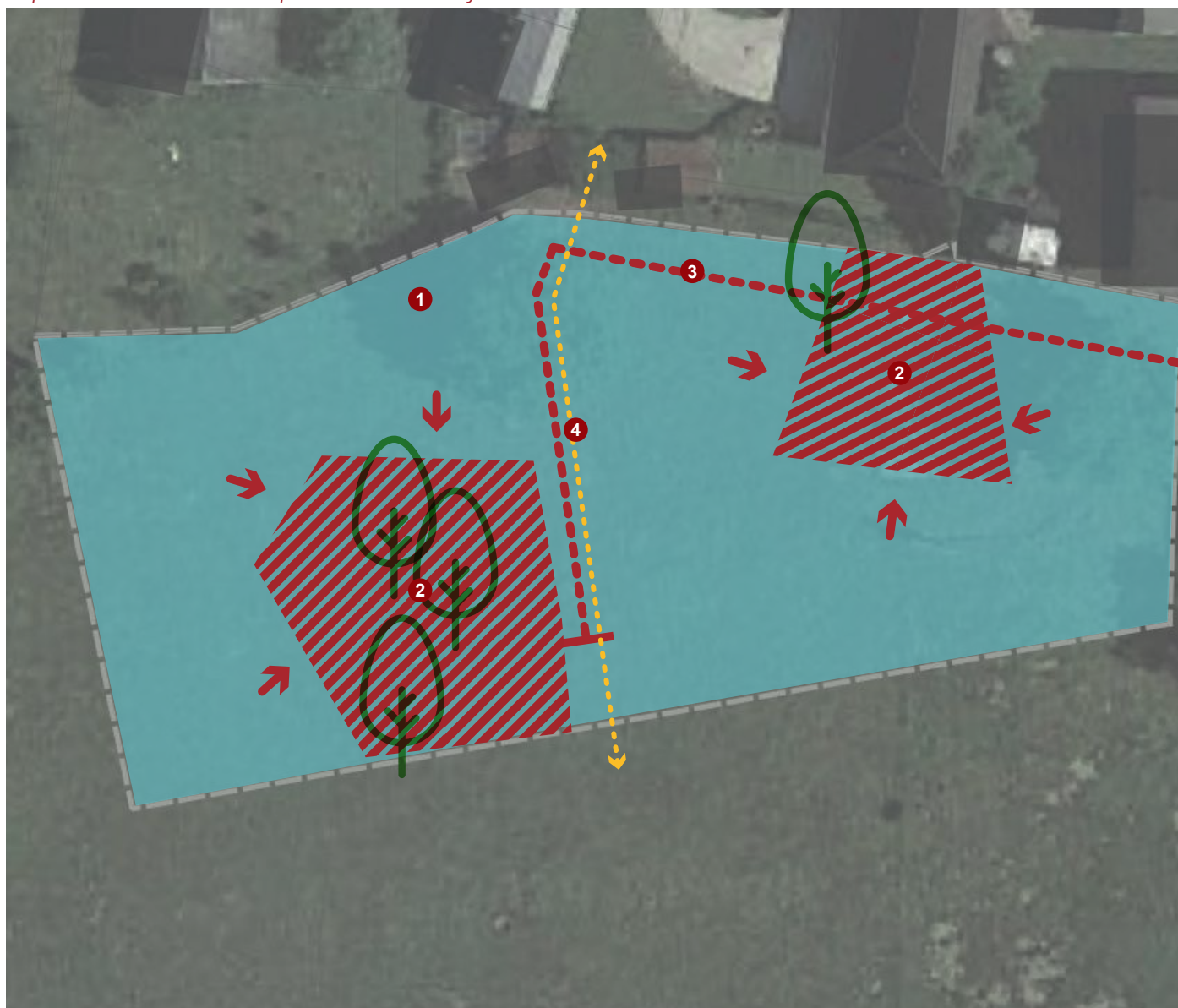
Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Principe d'orientation du bâti autour de cours communes arborées. (2)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès depuis la route des étangs et desserte principale par une nouvelle voirie. (3)
- Création d'une liaison piétonne en continuité avec la route de Balvay au Nord. (4)

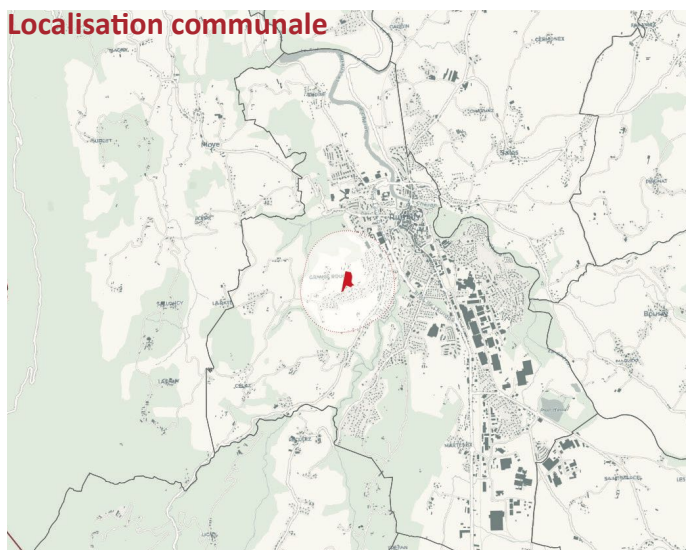
Représentation schématique à titre indicatif



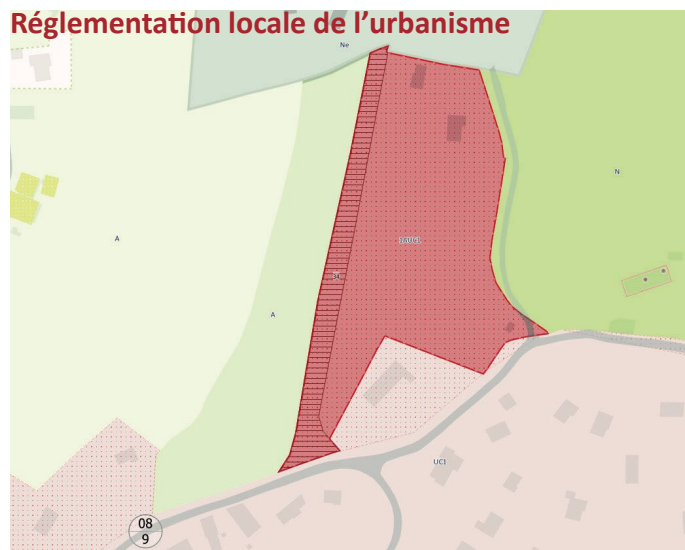
Programmation :

Nombre de logement minimum : 8

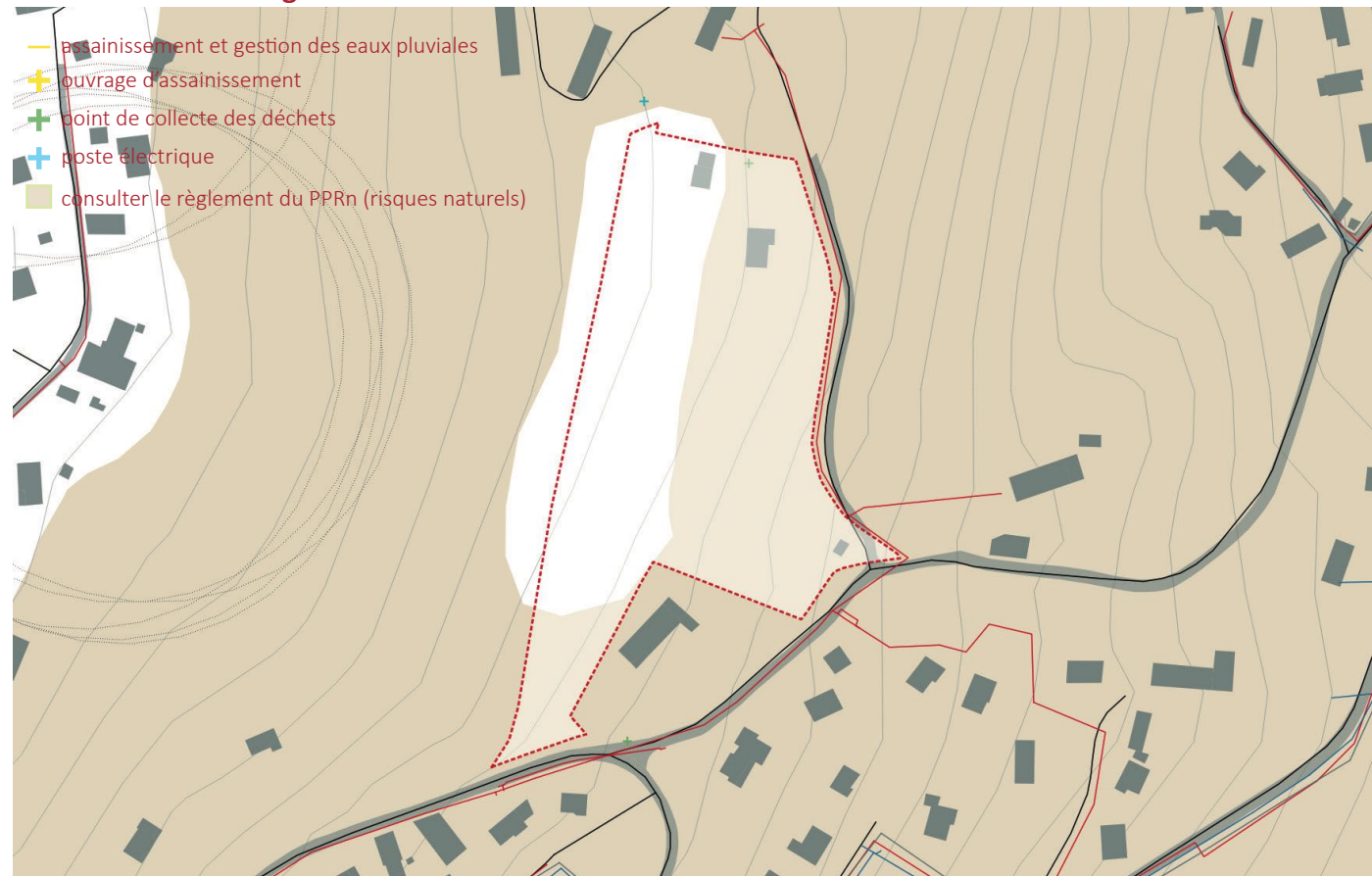
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel pur et habitat intermédiaire (1)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Aménagement de l'accès (2)

Orientations paysagères et environnementales

- Implantation conservant percées visuelles sur les Alpes (3)
- Plantation en bas de pente (5)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Desserte via l'emplacement réservé porté au règlement graphique (4)

Représentation schématique à titre indicatif



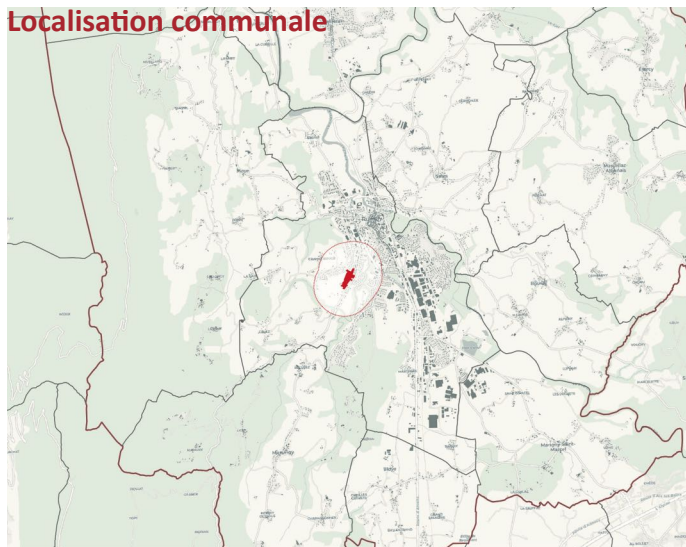
Programmation :

Nombre de logement maximum : 120
dont logements sociaux pérennes : 20%

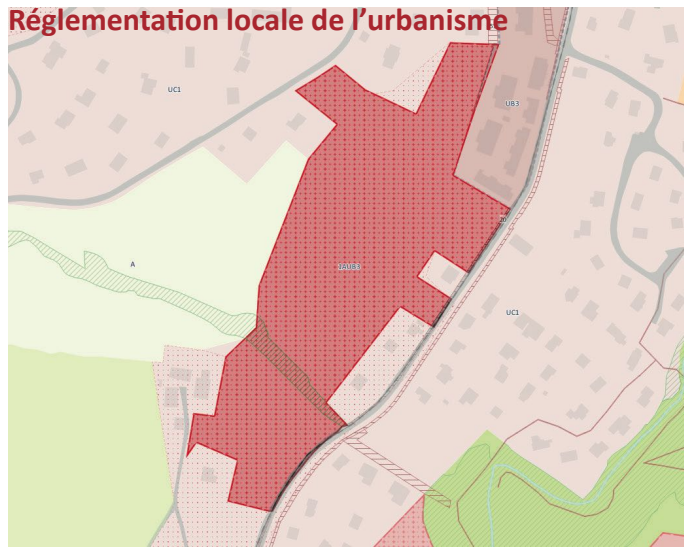
Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs.

Phase 1

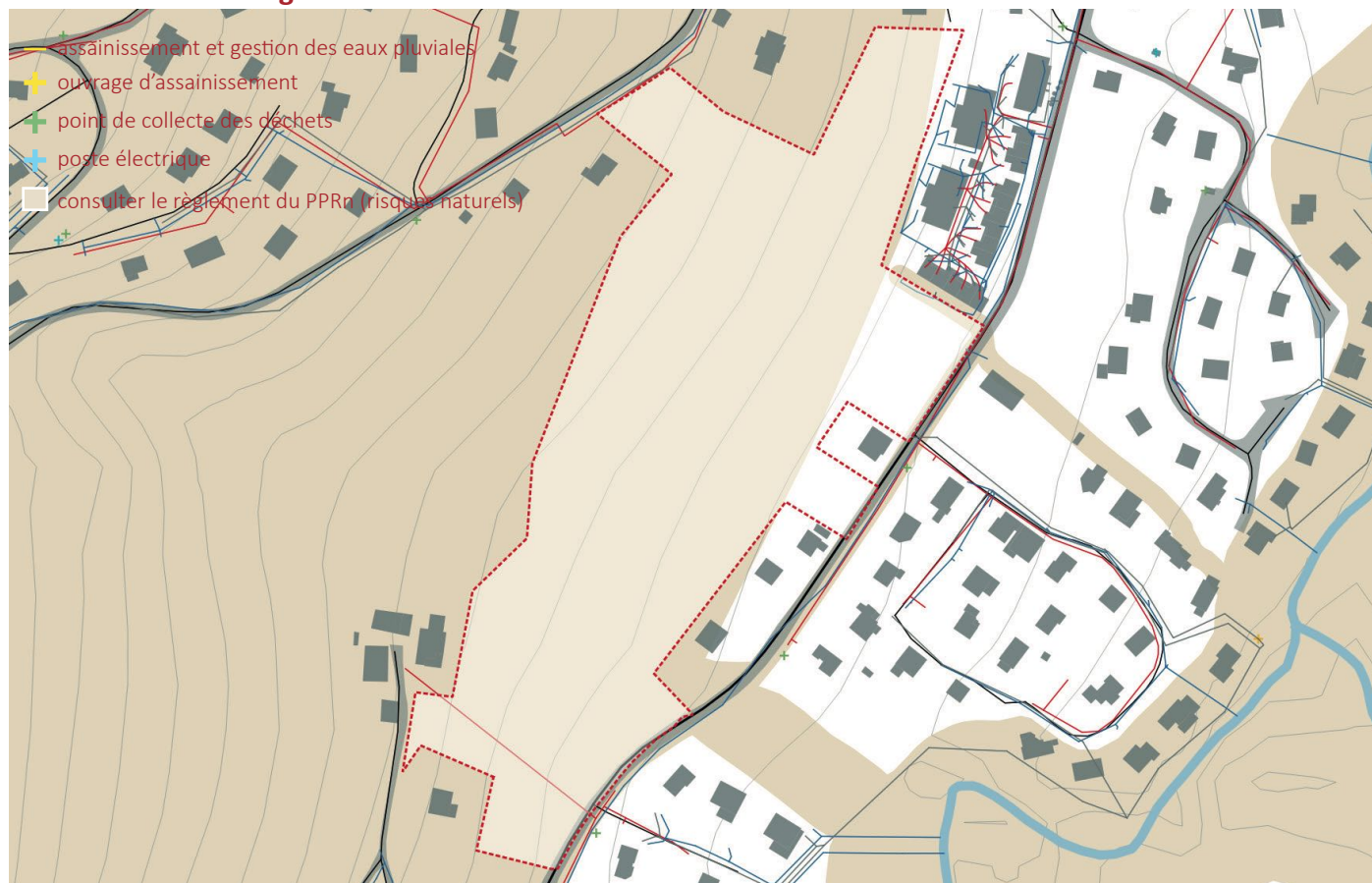
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel groupé (1)
- Petit collectif et habitat intermédiaire (2)

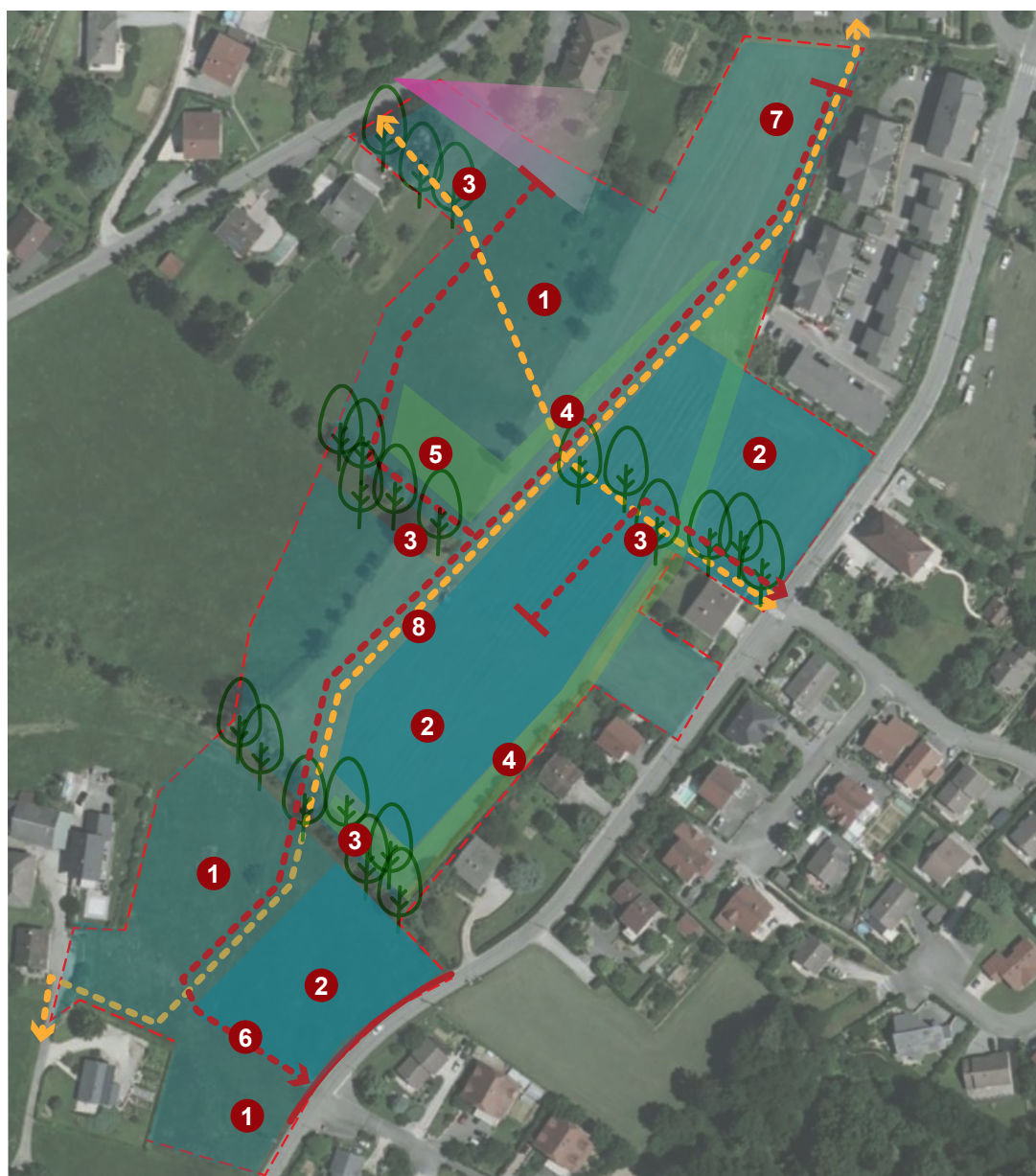
Orientations paysagères et environnementales

- Plantation de haies avec strates arborées marquant les transitions entre groupements bâtis et participant à la gestion des eaux pluviales (3)
- Bas de pente enherbés participant à la gestion des eaux pluviales (4)
- Espace commun paysager (5)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

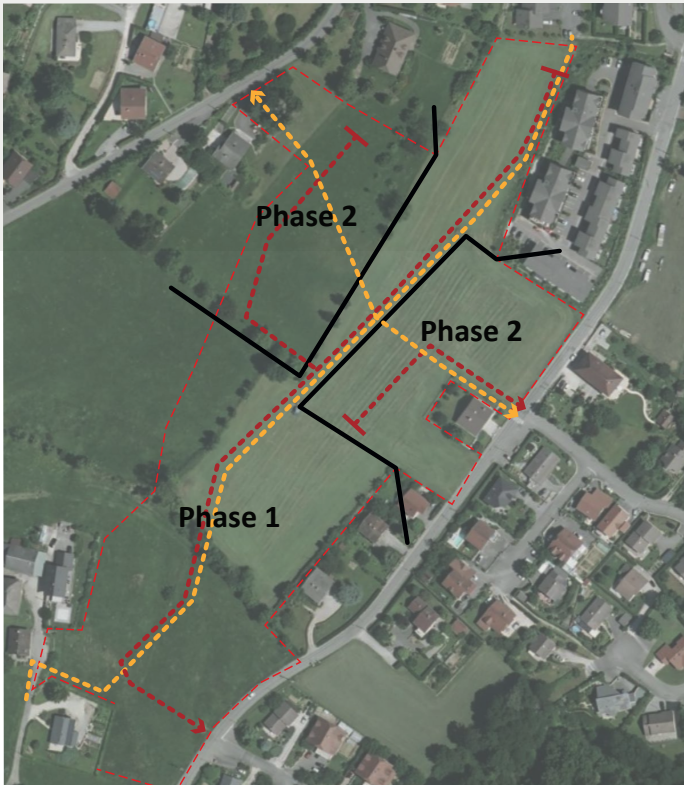
- L'aménagement du site en coteau doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif en raison de l'impact visuel depuis le centre-ville de Rumilly. Ainsi, il sera exigé de limiter les mouvements de terres par une intégration du bâti dans la pente et de minimiser les fronts bâtis parallèles à la pente. La hauteur des constructions sera appréciée globalement à l'échelle des volumes bâtis, même dans le cas de faitages successifs.
- Accès étagé depuis la route de Cessens (6)
- Accès depuis la route de Cessens pour le secteur plus dense (2)
- Aucune continuité carrossable ne sera autorisée sur la rue des Treilles (7). En revanche une connexion modes doux sera prévue.
- Modes doux traversant les différentes tranches et accédant à la route de Cessens, au chemin de Chavanne au Sud et à la route de Bessine. (8)

*Représentation
schématique à titre
indicatif*



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Phase 1	Ouverture à l'urbanisation possible
Phase 2	Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue sur l'OAP Chavannes



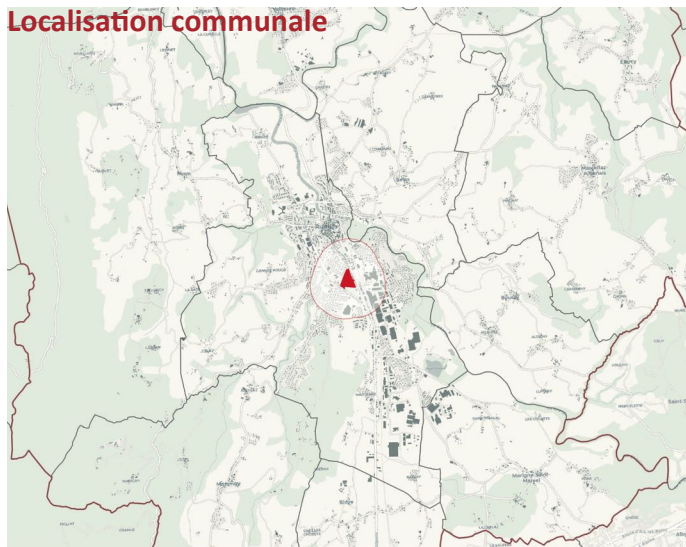
Chaque opération d'ensemble sera comprise exclusivement au sein de la zone 1AU.

Programmation :

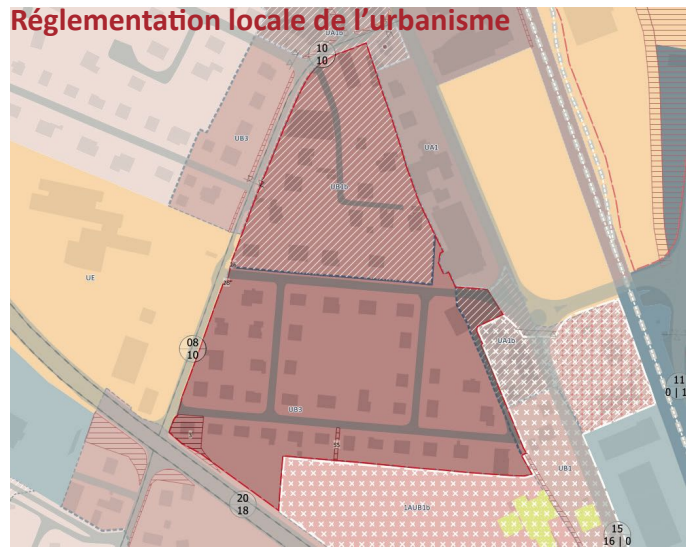
Ouverture au coup par coup possible, avec application des règles applicables aux zones concernées (respect des retraits, ...).

Nota : la «gestion» de l'habitat existant (annexes, extensions mesurée, divisions foncières avec nouvelles constructions) reste possible sans se référer à la présente OAP.

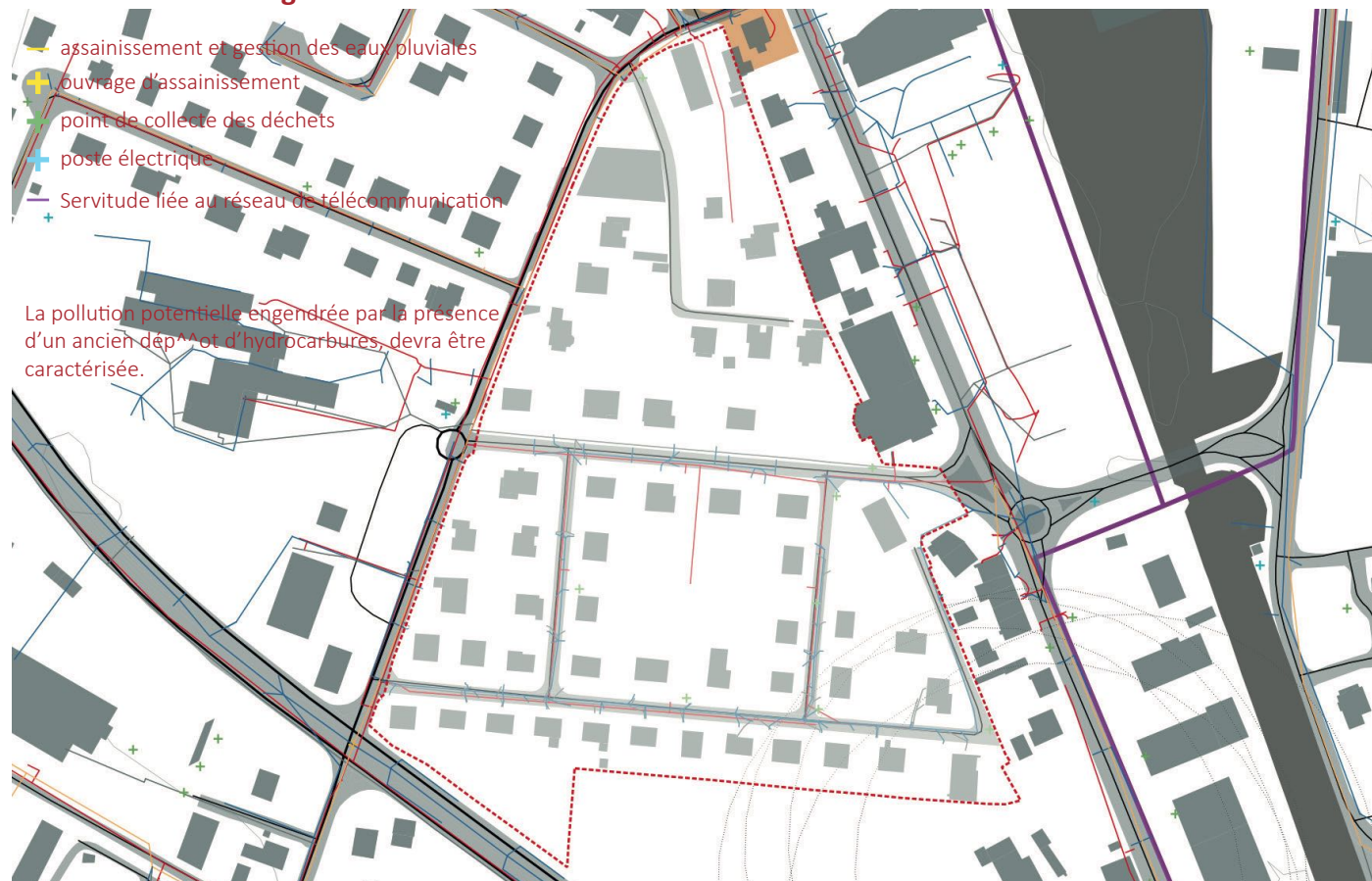
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



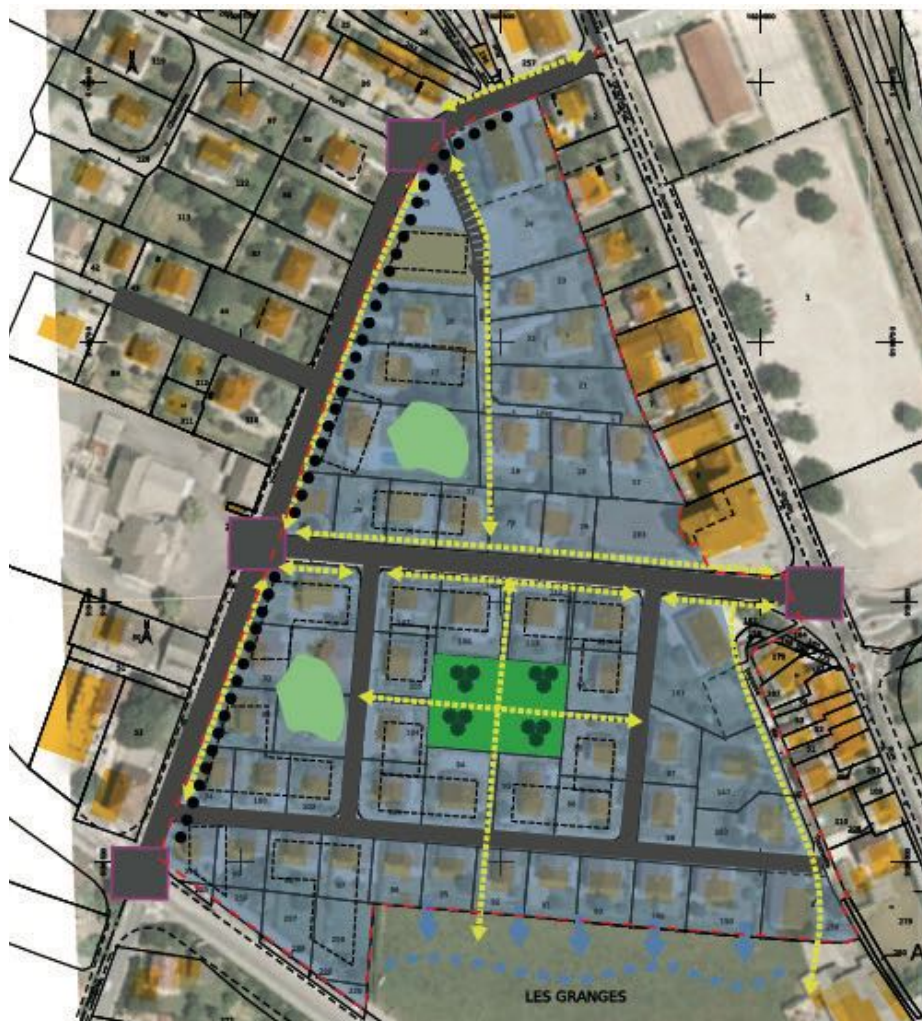
Orientations d'Aménagement et de Programmation

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Végétaux.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

- Réseau de voirie existant.
- Principe de confortement à terme de l'impasse des Lilas pour desservir le cœur d'îlot.
- Principales intersections à sécuriser le cas échéant.
- Une continuité piétonne sera structurante Nord/Sud sera aménagée au cœur du quartier pour faciliter les déplacements entre le centre-ville et la polarité commerciale Sud. Cette continuité sera vouée à être poursuivie avec l'aménagement de la zone 2AU des Granges.
- 2 continuités piétonnes minimum seront prévues entre le quartier des Granges et la zone 2AU.

Nature et implantation des constructions

- L'objectif est de permettre une densification raisonnée de ce secteur avec principalement de l'habitat de type petit collectif horizontal R+2+éventuellement des combles ou des attiques. Des constructions d'une hauteur supérieure seront autorisées en zone Ua.
- La construction d'îlots ouverts sera recherchée.
- Pour les opérations situées au Sud de la rue de la Tourette : afin de permettre la réalisation d'îlots de petits collectifs, la récupération du foncier situé aux franges de la zone 1AU pourra être envisagée.
- Principe de front urbain discontinu à créer.
- Simulation des implantations du bâti à titre indicatif.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement paysager

- Maintien de l'espace paysager de proximité ouvert au public. Cet espace sera directement accessible depuis le réseau piétonnier du quartier.

Programmation :

Confortement de la polarité commerciale
Logements collectifs (environ 60 logements dont 20% de logement social pérenne)

Résidence seniors

Services (maison médicale, micro-crèche)

Équipement public (collège)

Recyclerie

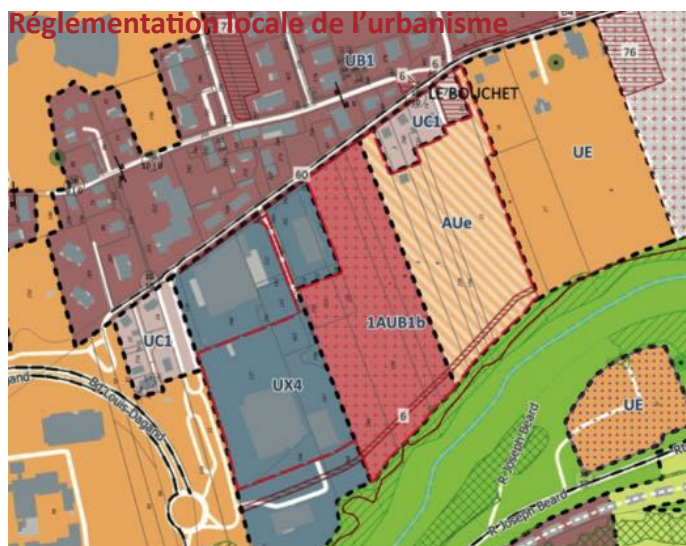
Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble, ou au moyen de plusieurs tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

RUMILLY - Le Crêt
INTENSIFICATION ET EXTENSION
7,1 HA

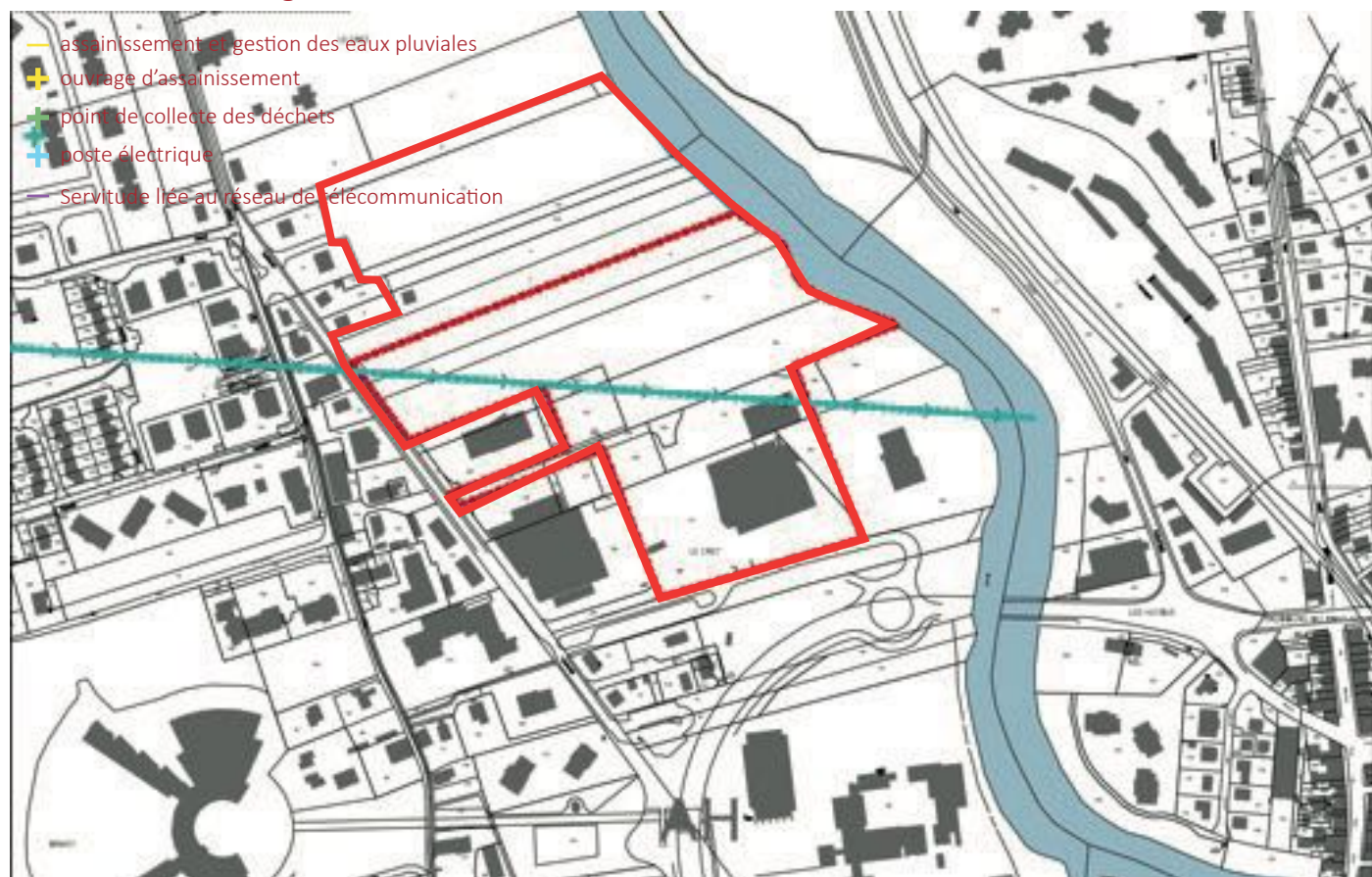
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

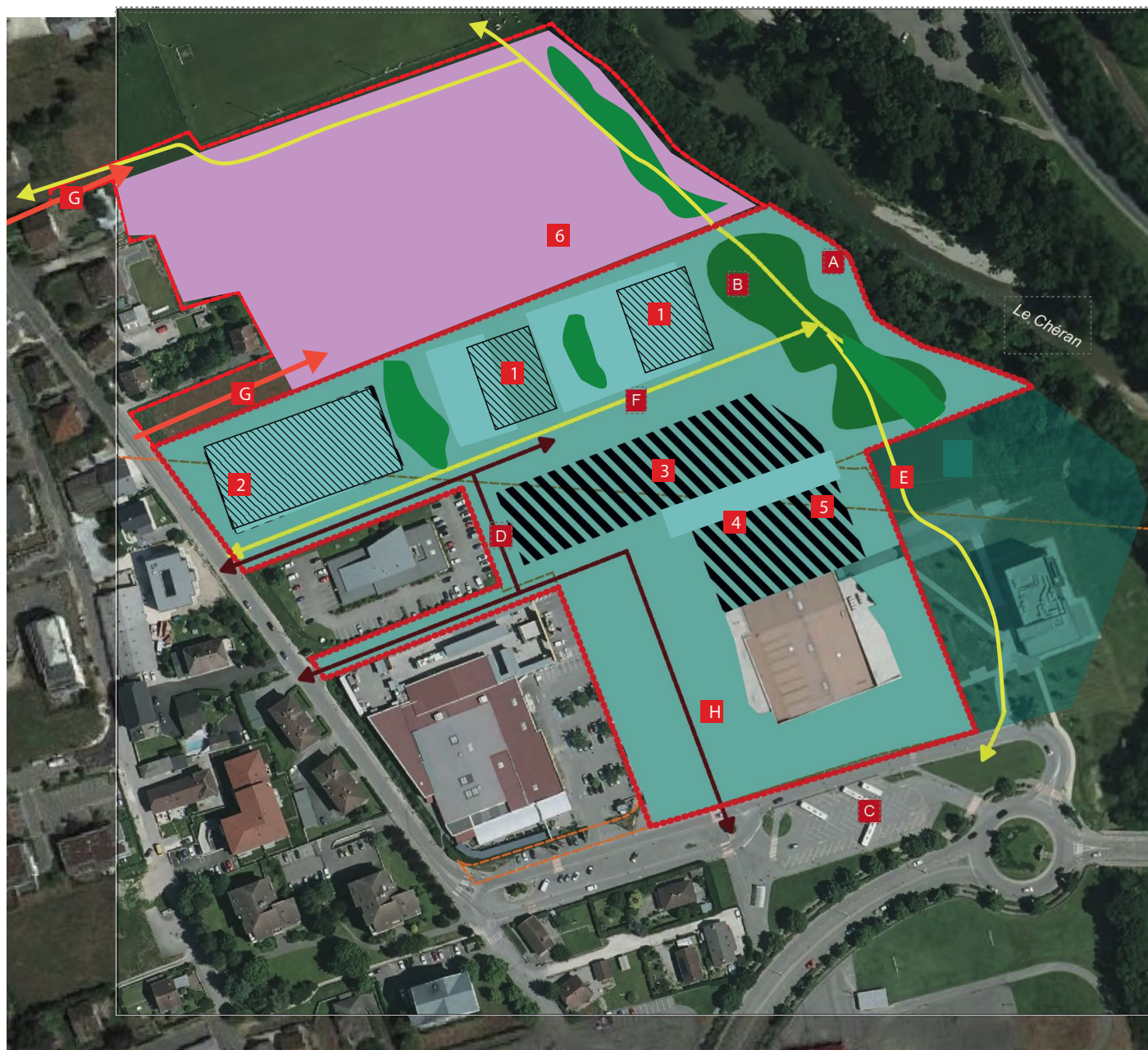
- Habitat collectif (1) : environ 60 logements
- Résidence Services seniors (2)
- Services / Maison médicale (3)
- Commerces (4) : confortation de la polarité existante
- Recyclerie (dans le bâtiment existant (5)
- futur collège sur la zone 1AUE (6)

Orientations paysagères et environnementales

- Préservation de la ripisylve (A)
- Espace paysager en interface avec le Chéran : création d'un parc (B)
- Perméabilité Nord/Sud des constructions : liaisons paysagères et végétales

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Gare routière (C)
- Réalisation d'une nouvelle voie de desserte interne (D). Les entrées/sorties sur l'avenue Roosevelt seront à sécuriser.
- Un parcours piétonnier de loisirs (liaison piétonne et cycle) sera aménagé au niveau de l'espace paysager : accès pour le futur collège (E). Ce parcours devra aussi assurer une bonne accessibilité et une bonne visibilité au projet de recyclerie
- Liaison douce à proposer en Ouest/Est depuis l'Avenue Roosevelt jusqu'au nouveau parc (F)
- Parking mutualisé pour les commerces et le cinéma (H)
- Au regard des capacités actuelles du parking de la zone commerciale, une partie du stationnement (au titre des nouvelles surfaces de plancher commerciales projetées) pourra être mutualisé sous réserve de répondre aux obligations réglementaires et des besoins des usagers
- L'accessibilité des élèves au futur collège sera prévu au niveau de la gare routière (C). Le cheminement piétonnier structurant et sécurisé (emplacement réservé n°6) assurera la connexion à l'établissement (E).
- Un ou deux accès au futur collège sera aussi prévu depuis l'avenue Roosevelt, notamment pour des motifs techniques, de sécurité, d'accessibilité PMR et pour le personnel (G).



Traduction programmatique hors zone 1AUE

Secteur 1

Programmation :

Logements collectifs (environ 60 logements) répartis en 2 bâtiments

Résidence Services seniors: environ 4000 à 6000 m² SDP (à titre indicatif)

Volumétrie : R+2 à R+3

Secteur 2

Programmation :

Maison médicale : environ 2000 m² SDP (à titre indicatif)

Pôle commerces : environ 6500 m² SDP (à titre indicatif)

Projet de recyclerie

Volumétrie : RDC À R+3 (pour la maison médicale)

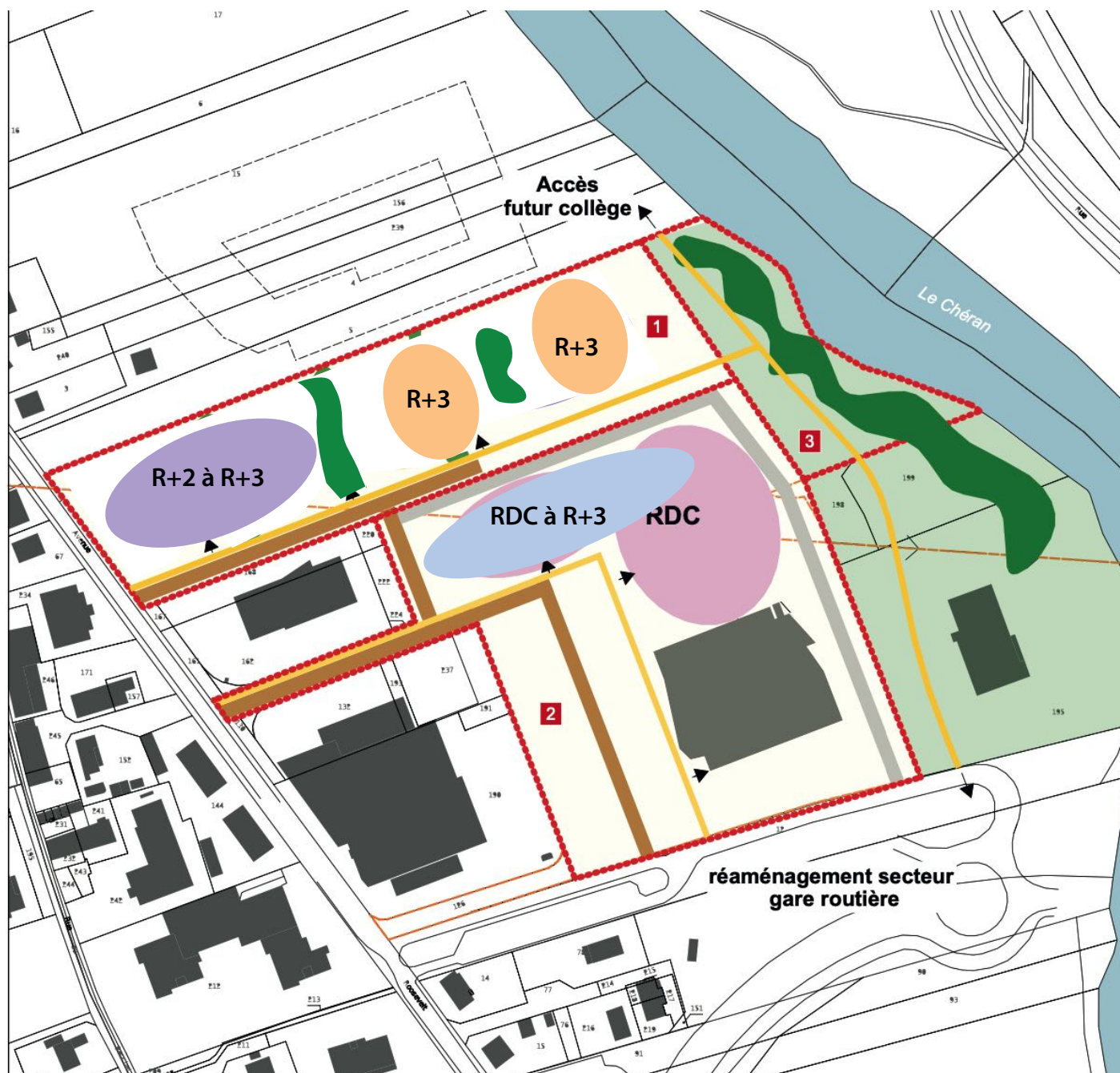
Secteur 3

Programmation :

Aménagement d'un parc en bord de rivière

Aire d'emprise pour :

	voies automobiles
	logements
	Maison Médicale
	Résidence services seniors
	Commerces / recyclerie
	voie piétonne
	élément végétal
	voies livraisons

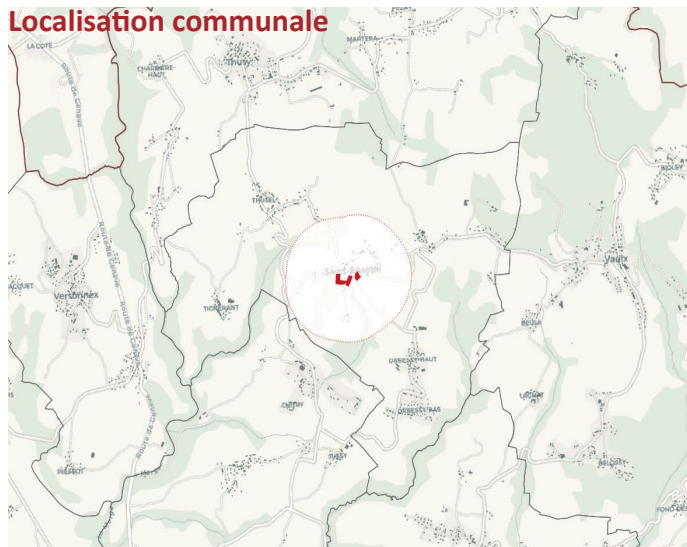


Programmation :

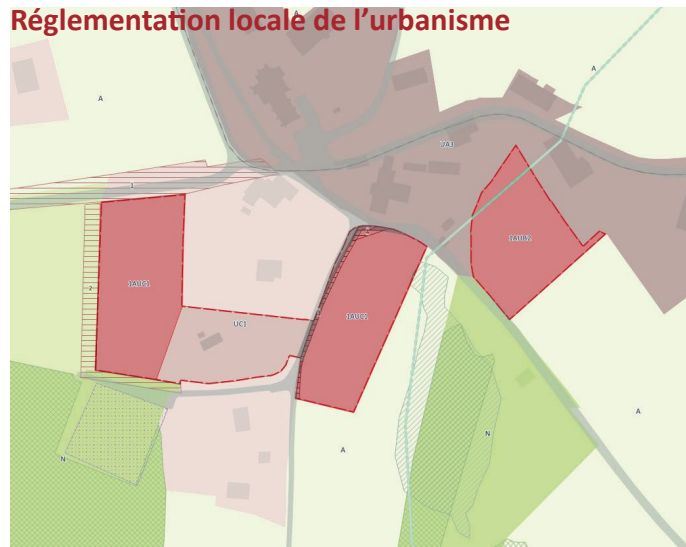
Entre 23 et 40 logements

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Phase 1 : Typologie dominante : logements individuels (~15 lgt / ha) (1)

Phase 2 : Typologie dominante : habitat intermédiaire (~ 25 logements / ha) (2)

Phase 3 : Typologie dominante : logements individuels (~15 lgt / ha) (1')

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

Orientations paysagères et environnementales

- Traitement en espaces verts paysagers des limites du secteur (3)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Voie de desserte internes permettant d'accéder aux lots constructibles ainsi qu'aux aires de stationnements, connectées à la voie principale. (4)

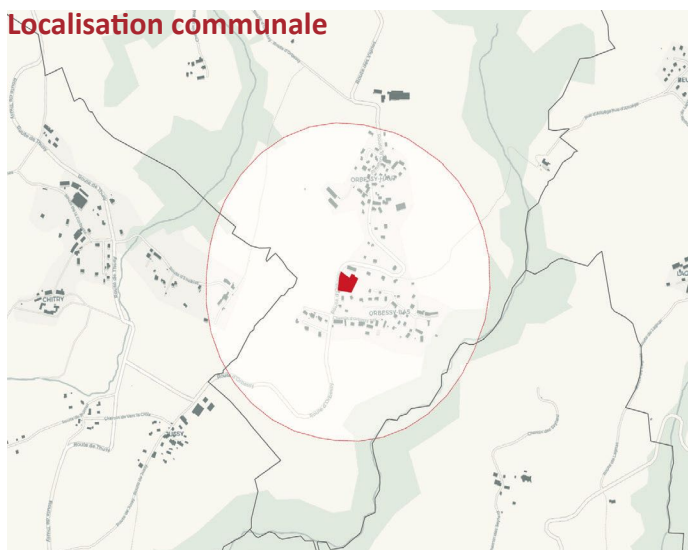
Représentation schématique à titre indicatif



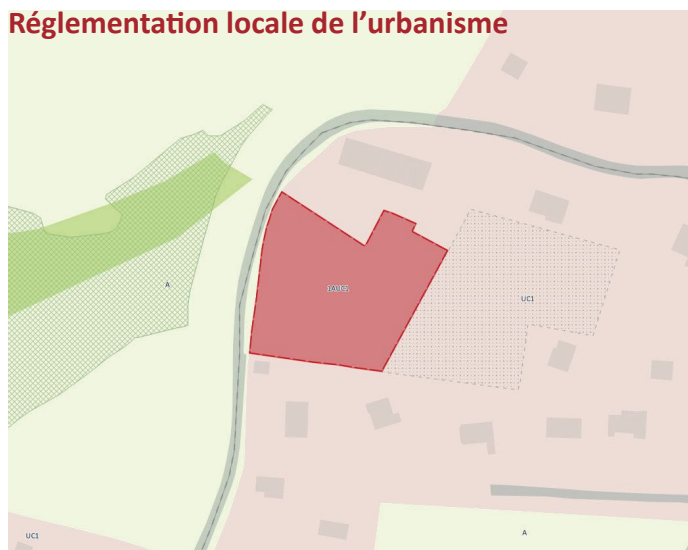
Programmation :

Environ 4 à 6 logements

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Typologie dominante : logement individuel (~ 12 lgts/Ha) (1)

Orientations paysagères et environnementales

- Traitement en espaces verts paysagers des limites Nord du secteur (gestion paysagère des interfaces) (2)
- Un dispositif adapté de gestion des eaux pluviales sera à prévoir pour les voies nouvellement créées afin de limiter les ruissellements à l'aval.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Une ou plusieurs voie(s) de desserte interne permettra d'accéder aux lots constructibles ainsi qu'aux aires de stationnements, depuis la voie nouvelle réalisée (impasse des Pinsons), afin de ne pas démultiplier les accès sur la RD244.

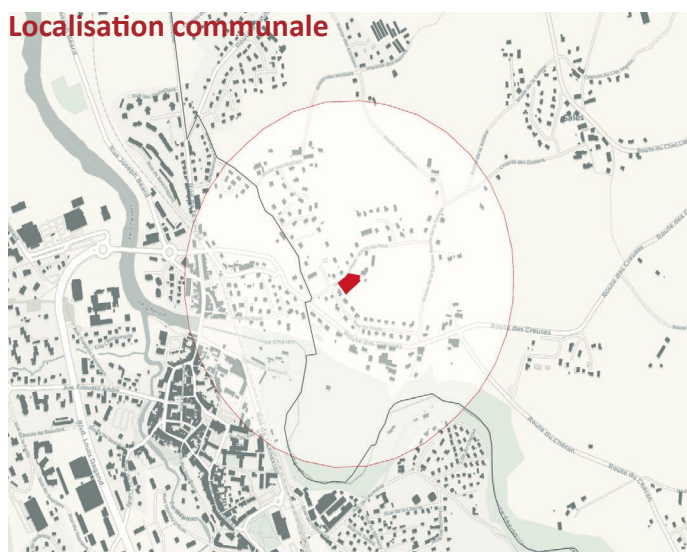
Représentation schématique à titre indicatif



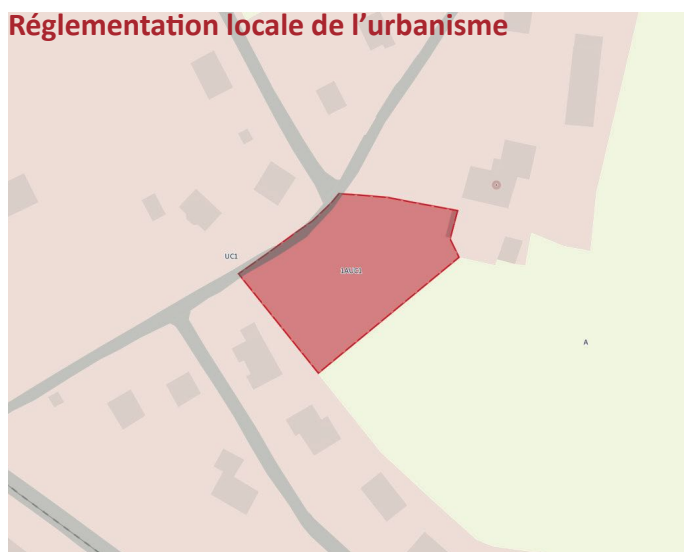
Programmation :

3 logements maximum

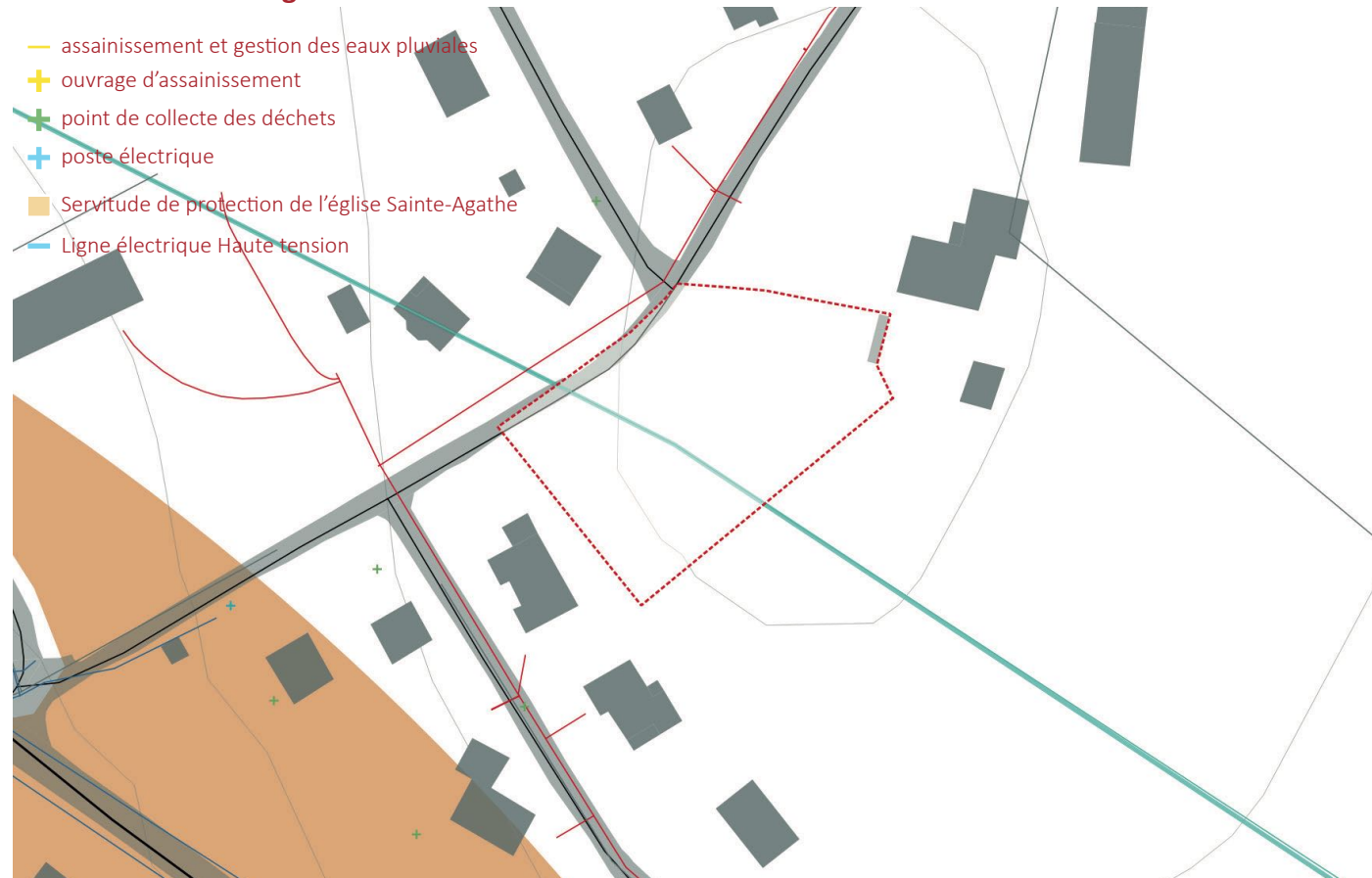
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Typologie dominante : logement individuel (1)
- Servitude de protection du réseau électrique aérien : recul de part et d'autres des lignes (2)

Orientations paysagères et environnementales

- Préservation du cône de vue sur Rumilly depuis le Chemin du Pavé (3)
- Préservation du cône de vue Sud-Est (4)
- Haie basse végétale en rupture de pente (5)

Représentation schématique à titre indicatif

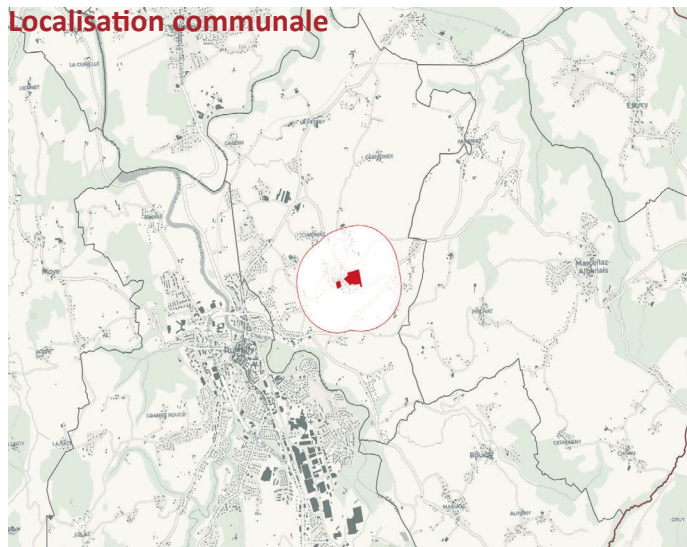


Programmation :

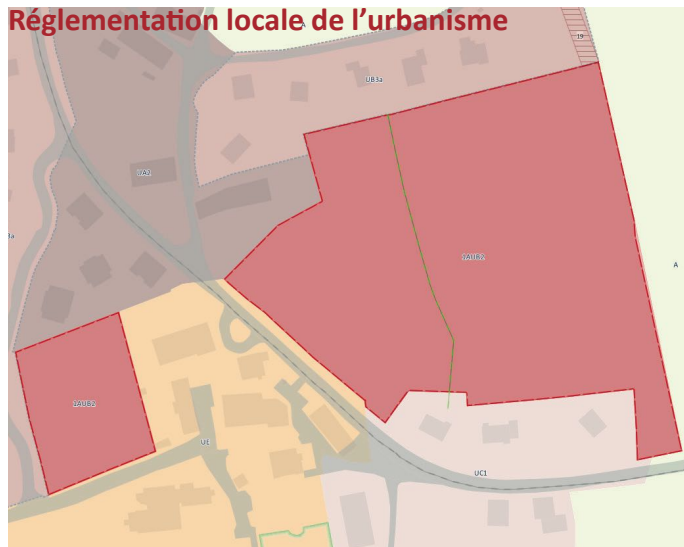
Nombre de logement minimum : 174
dont 20% de logement social pérenne

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

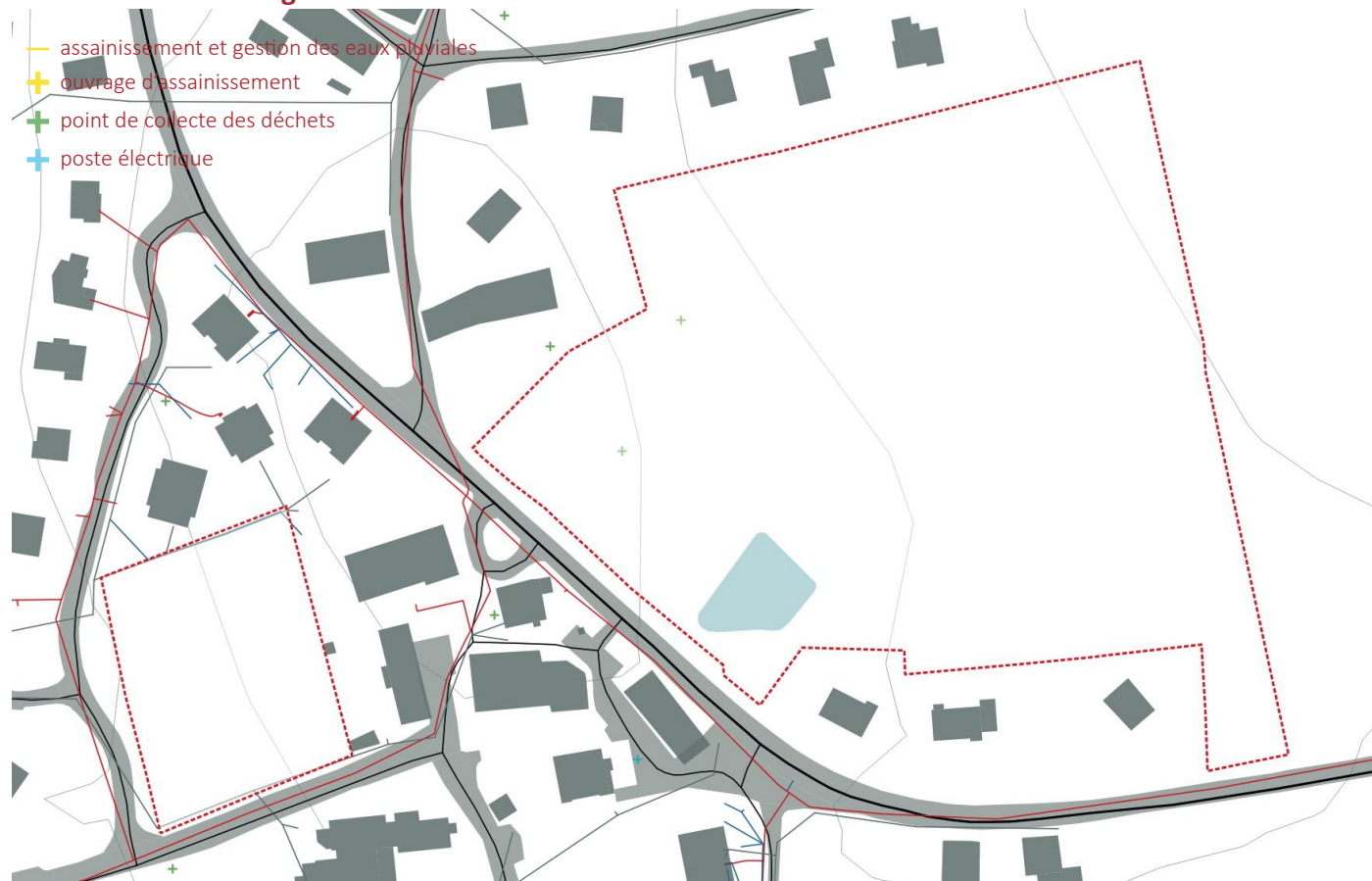
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Secteur (1) à dominante d'habitat collectif, pouvant faire l'objet d'un phasage jusqu'à trois tranches : 150 logements dont 20% à vocation sociale.

- Secteur (2) à dominante d'habitat collectif : 24 logements dont 20% à vocation sociale.

Nota : le secteur 2 fait l'objet d'un périmètre d'études au titre de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme. En tout état de cause, son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise hors d'eau hors d'air de 80% de la programmation de logements prévue dans la dernière phase sur secteur 1.

- Aménager, en bordure de la RD256, des bâtiments au rez-de-chaussée desquels seront installés des commerces et services de proximité. Des stationnements, notamment pour les vélos, seront prévus à proximité de ces commerces. (3)

Orientations paysagères et environnementales

- Protéger et remettre en bon état la grande haie (4)

- Rechercher pour les logements des « séjours extérieurs » (jardinet, balcon, loggia, terrasse, ...) bénéficiant d'un bon ensoleillement, d'une vue lointaine ou d'une ambiance agréable et d'un isolement suffisant pour que chacun puisse l'habiter sans gêner ses voisins ni être gêné par eux.

- Débit de fuite maximal de 4 ou 6 l/s/ha sur le secteur 1.

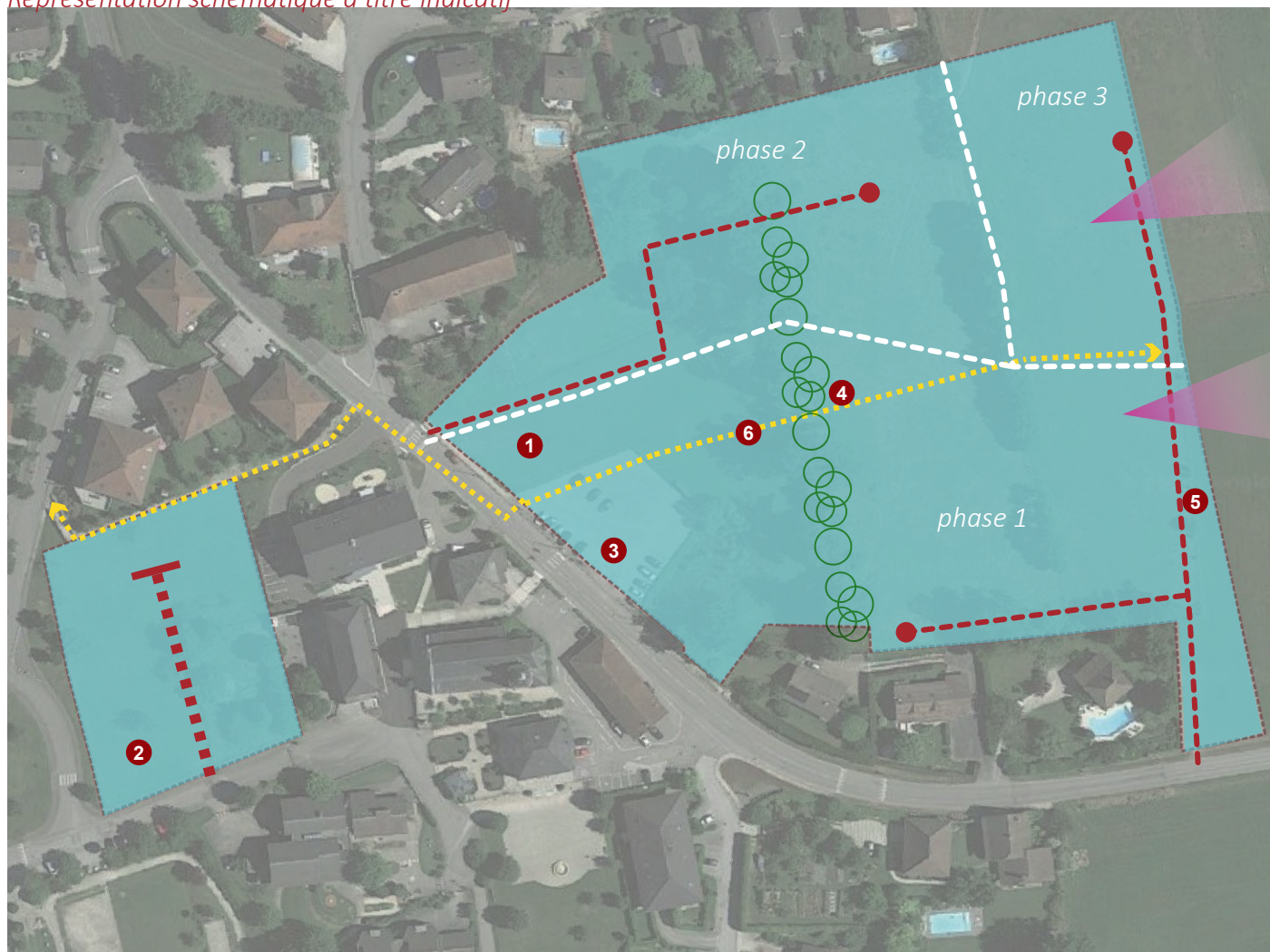
- Débit de fuite maximal de 3 l/s/ha sur le secteur 2.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Organiser l'accès automobile aux logements par une voie nouvelle raccordée à la RD256 à l'est de la parcelle 1625 (5)

- Liaison piéton/cycles sera prévue le long des espaces paysagers d'interface (6) Le tracé pourra être discuté tant que le continuité est assurée.

Représentation schématique à titre indicatif





Traduction programmatique à titre indicatif
Secteur (1)

Pôle commerce	750 m ²
140 logements dont : - 16 logements sociaux (tranche 1) - 12 logements sociaux (tranche 3)	11750 m ²
Stationnement:	338 places environ 20 places de stationnement-minutes
Volumétrie	Tranche 1 : R+2+c incluant des commerces Tranche 2 : 1/4 R+2+c et 3/4 R+1+c Tranche 3 : R+2

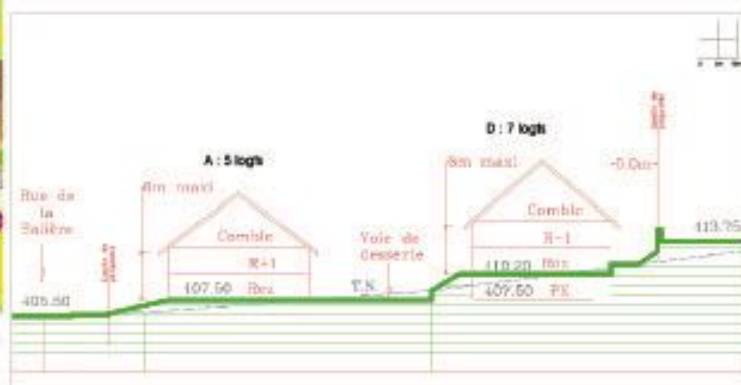
Secteur (2)

24 logements	
Stationnement: 2,25 pl./logt, dont 1 souterraine et 0,25 banalisée	54 places
Volumétrie	2/3 en R+1+C et 1/3 en R+2+C

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 sera conditionnée à la mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue dans la dernière phase sur secteur 1.



SCHEMA D'INTENTION



Programmation :

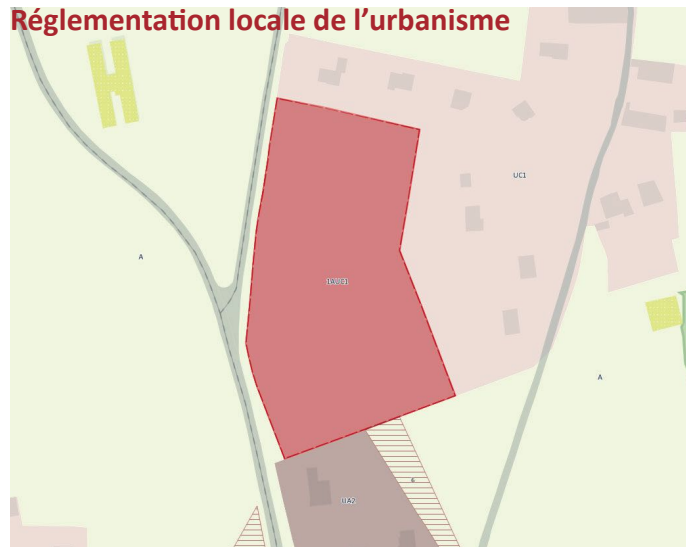
Nombre de logement minimum : 48
dont 20% logements sociaux

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble ou au moyen de tranches couvrant un ou plusieurs secteurs contigus.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel et petits collectifs (~ 30 lgts/Ha) (1)

Orientations paysagères et environnementales

40% en espace paysager / 1 arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur / 1 arbre mini par tranche de 150 m² d'assiette foncière

Débit de fuite maximal de 3 l/s/ha.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

Voirie de desserte permettant un raccordement ultérieur sur la route de Tigny (2)

Aménagement de carrefour (3).

Représentation schématique à titre indicatif





Traduction programmatique à titre indicatif

20 à 25 logements	5 MI + 15 à 20 appart. (selon difficulté d'adaptation à la pente du terrain)
dont logements sociaux	20%
Volumétrie:	R+1+C
Stationnement	3 places par MI dont 2 non closes / 2 places par appart. dont 25% banalisées



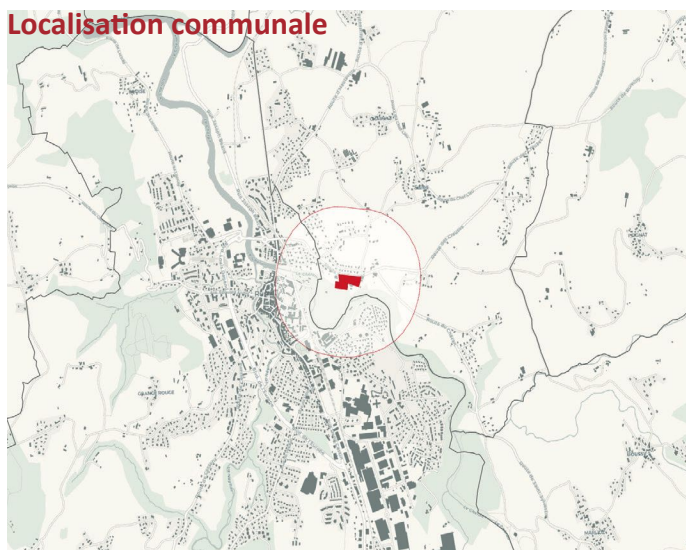
SCHEMA D'AMENAGEMENT

1AUc

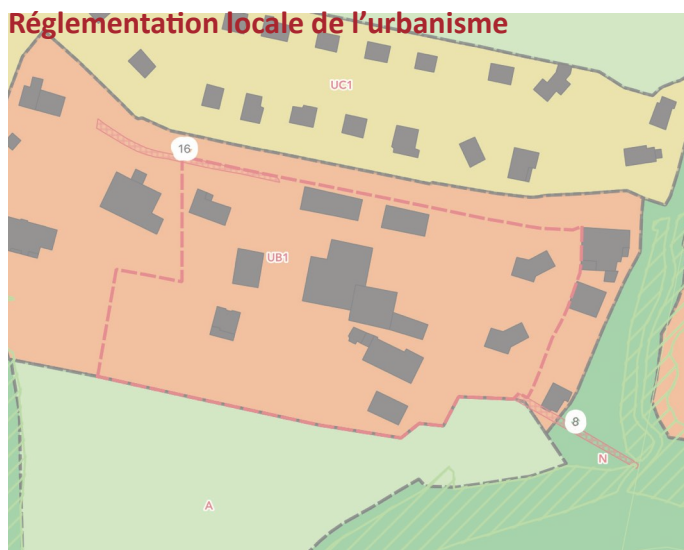
Programmation :

Nombre de logement minimum : 80
dont 20% des logements collectifs à usage de
logements sociaux pérennes

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les présentes orientations ne s'appliquent pas en cas de travaux sur le bâti existant, extension, réhabilitation, changement de destination, annexes.

Vocation dominante des espaces

- Habitat collectif (1) (4) : en front de route des Creuses pour marquer l'entrée dans le noyau urbain
 - ancien site économique (1) : Environ 45 50 logements dont 20% de logements sociaux
 - tissu pavillonnaire existant en premier front depuis la RD16 (4) : environ 30 logements au total (15 logement en partie Est et 15 logements en partie Ouest), dont 20% de logements sociaux
- Deuxième front urbain sur la partie aval (8) : habitat individuel dense (accolé et isolé) ou intermédiaire

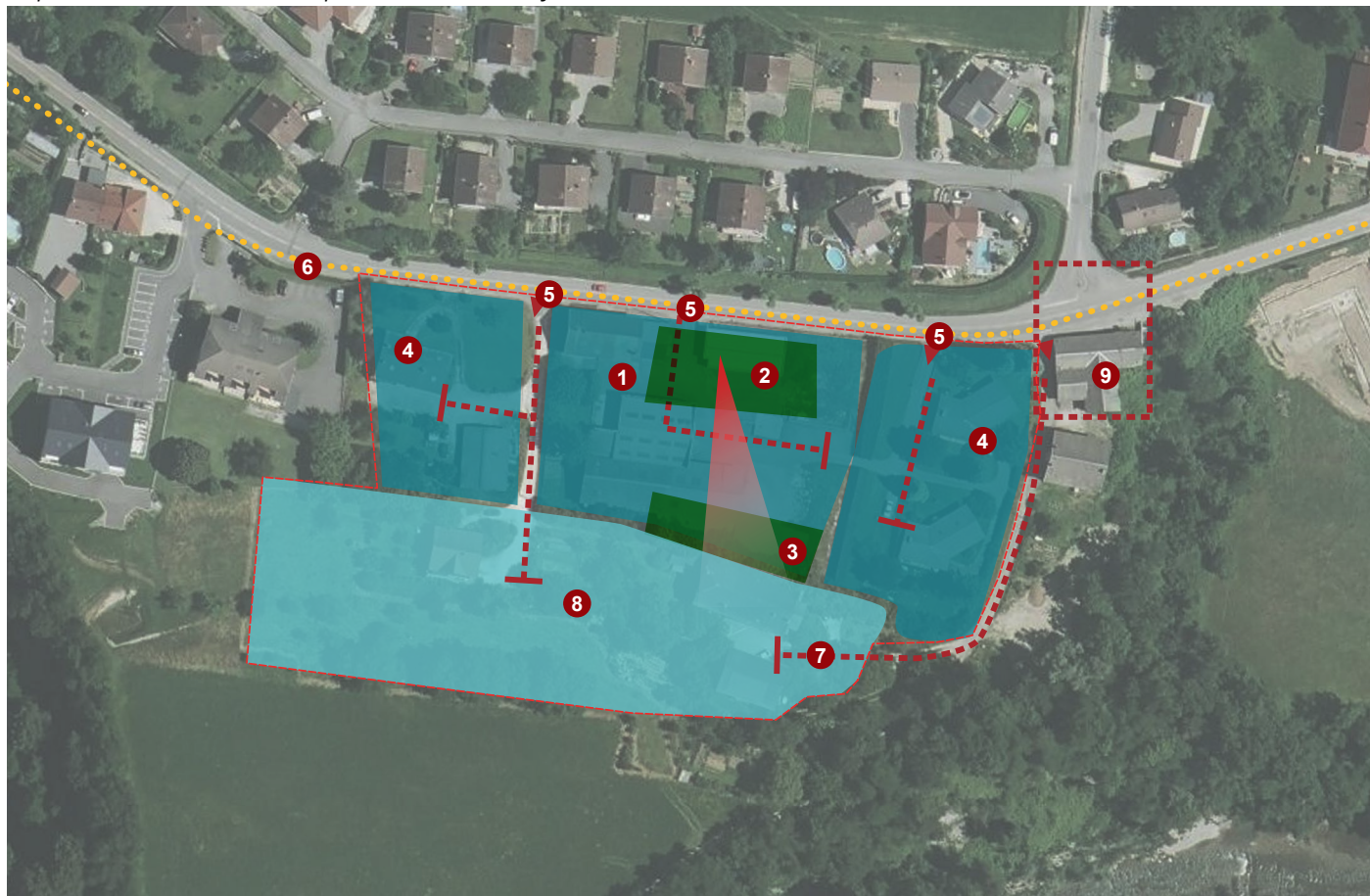
Orientations paysagères et environnementales

- Renouveau urbain de l'ancien site économique :
 - Parking planté faisant masse perceptible depuis le carrefour de Boussy (2)
 - Plantation d'arbres et haies multistrates en interface avec l'habitat individuel existant au Sud (3)
 - nombre de niveaux de l'habitat collectif : R+3+c (1)
- Renouveau urbain de l'habitat individuel en front de RD16 :
 - nombre de niveaux de l'habitat collectif : R+3 dont les combles soit R+2+C maximum (4)
- Aménagement du deuxième front au Sud, sur la partie aval (habitat individuel et/ou intermédiaire) :
 - nombre de niveaux possible : R+1+C maximum (8), y compris en cas de renouvellement urbain du tènement de la ferme existante.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Trottoir 1,5 m (6)
- Accès existants sur la route des Creuses seront mobilisés pour desservir les futures constructions (5). Aucun accès supplémentaire ne sera autorisé depuis la route des Creuses. L'accès à la partie Est du deuxième front en aval (8) sera assuré depuis le chemin existant (7)
- Aménagement du carrefour, ainsi que d'une station de mobilité et d'un point d'apport volontaire (à titre informatif et hors OAP) (9)

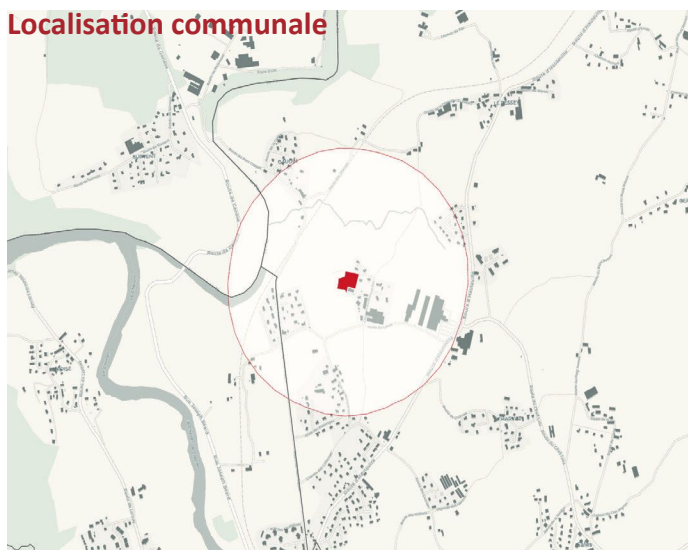
Représentation schématique à titre indicatif



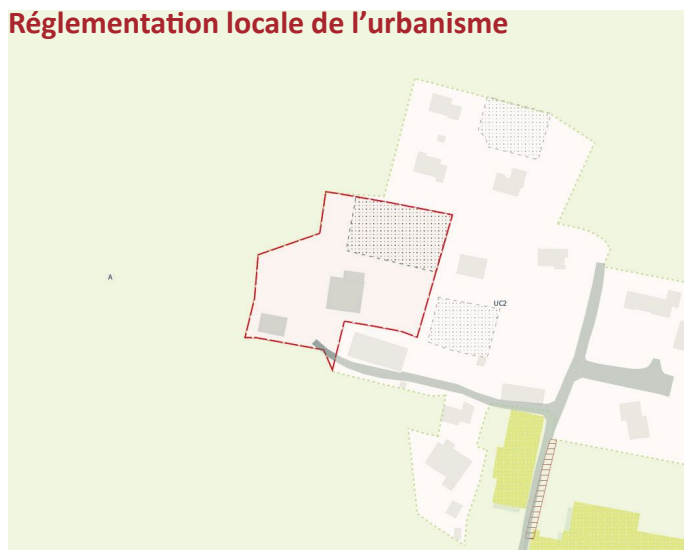
Programmation :

Logement

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

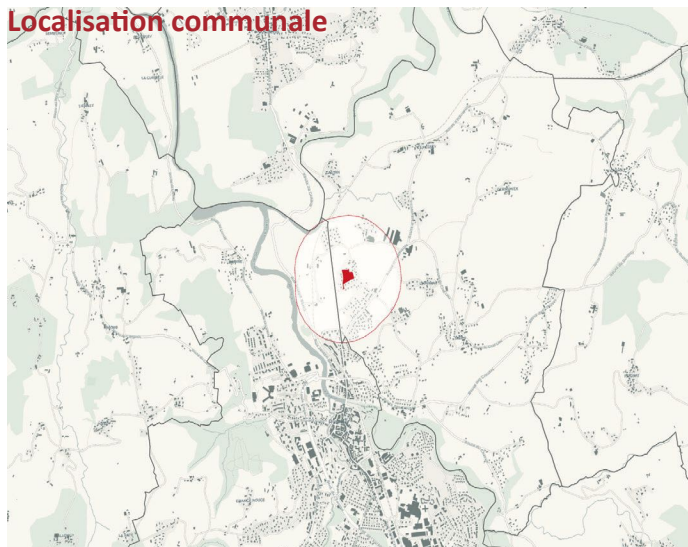
- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



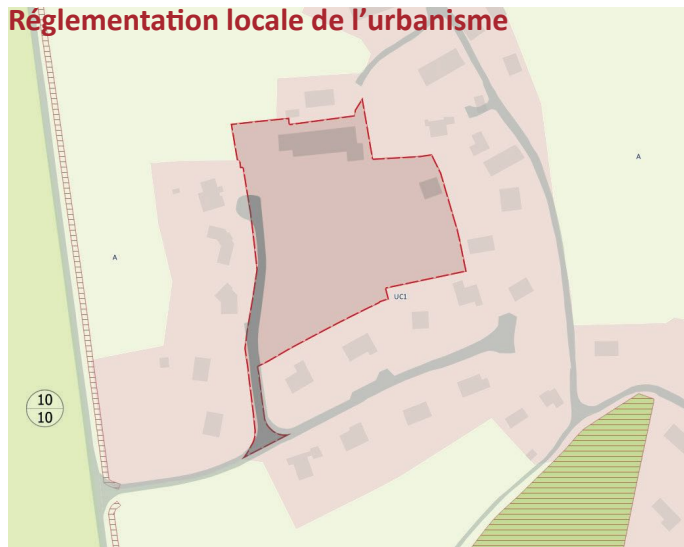
Programmation :

Nombre de logement minimum : 3

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- PPRn



Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat individuel 3 à 4 logements (1)
- Bande sud (40 m voie comprise) constructible (1)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Pré à préserver ou aménager en verger (2) : Préservation d'un espace végétal significatif dans le coeur d'îlot (non aedificandi)
- Ensemble bâti à préserver et mettre en valeur (3) : Bande nord avec gros bâtiment > possibilité d'aménagement, d'extension préservant le caractère du bâtiment, d'une construction supplémentaire respectueuse du caractère, ...

Orientations paysagères et environnementales

Préservation d'un espace végétal significatif dans le coeur d'îlot (2)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

Voie de desserte internes (4).

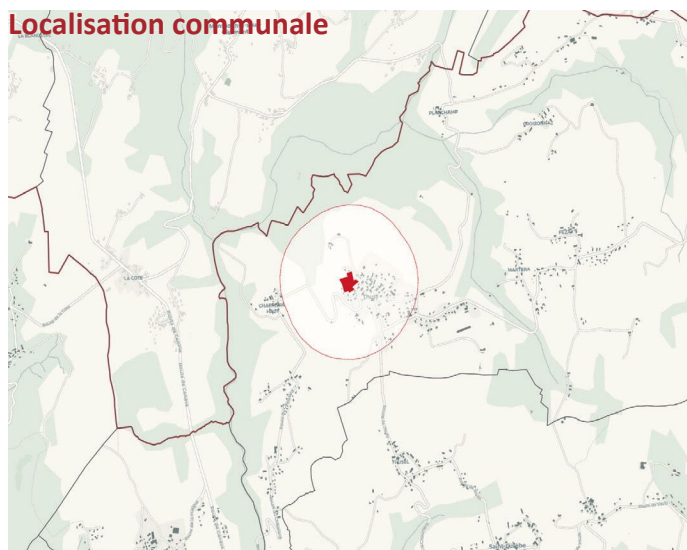


Programmation :

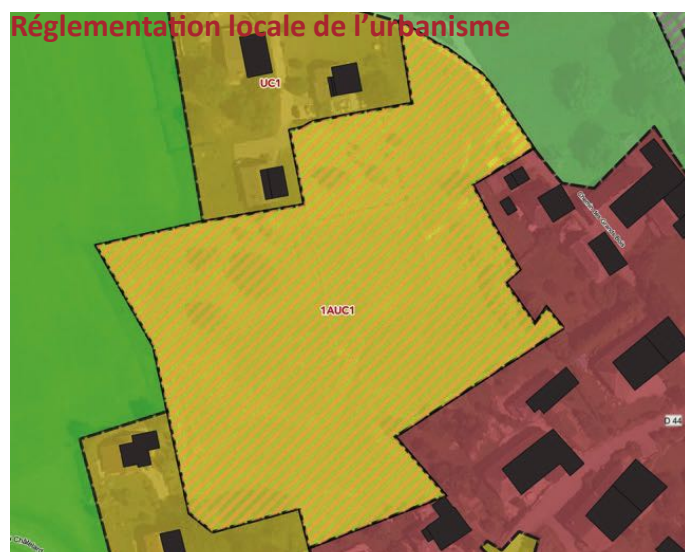
Logement minimum : entre 19 et 28

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Habitat type maisons accolées (1)
- Habitat intermédiaire sous forme de maisons accolées ou petit collectif (~ 15 lgt/ha) (8)

Orientations paysagères et environnementales

- Préservation / plantation de haies multistrates en rupture de pente (9)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès routier traversant (10. Des voies secondaires, connectée à cet axe et en impasse pour les véhicules seront possibles)
- Liaison douce (11)
- Aucun accès carrossable nouveau sur le chemin des Grands Bois ne sera autorisé

Représentation schématique à titre indicatif APRÈS MODIFICATION

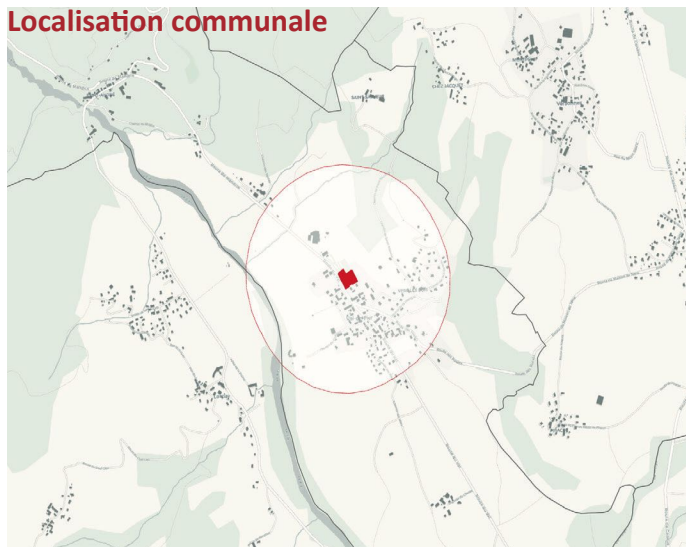


Programmation :

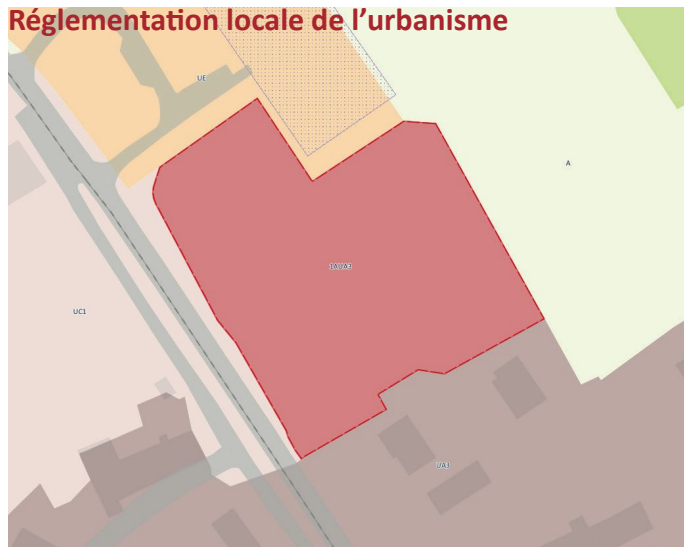
Logement : entre 15 et 25

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble excepté pour l'aménagement du parking public (non phasé).

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Dominante habitat individuel (~ 15 logements / ha) (1)
- Dominante petit collectif (1a)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Front bâti perpendiculaire à la route du Val afin de reprendre les principes d'ordonnancement du bâti du coeur du Chef-lieu de Val de Fier et ainsi marquer visuellement l'entrée urbaine (2)
- Préservation de la perspective sur le clocher en entrée de ville (3)

Orientations paysagères et environnementales

- Espaces non imperméabilisés le long de la route de Val, participant de la gestion des eaux pluviales et au dégagement des perspectives. (4)
- Les aménagement limiteront les affouillements de manière à limiter les risques de remontée de nappe.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Le secteur sera desservi par une voie principale avec une raquette de retournement dans la partie haute. (5) Une continuité piétonne sera assurée avec le réseau viaire limitrophe. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis le réseau de desserte des habitations environnantes.
- Une liaison piétonne connectera les équipements avec le coeur du chef-lieu (6)
- un parking public sera aménagé en partie Nord du site, dans la continuité du parking existant (7)

Représentation schématique à titre indicatif

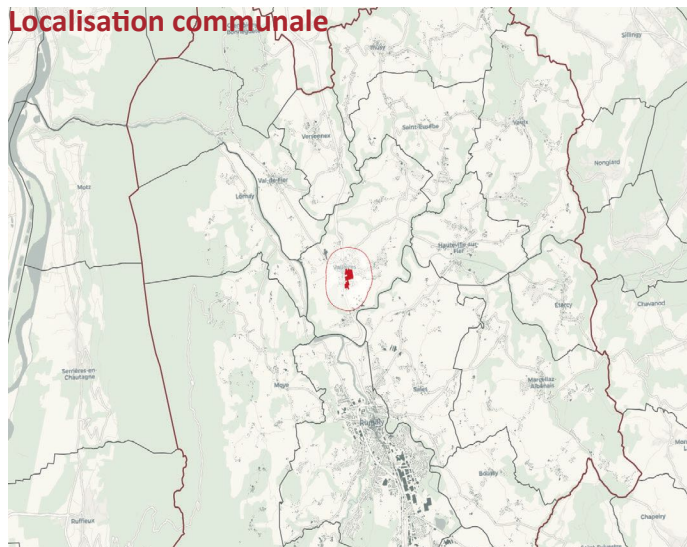


Programmation :

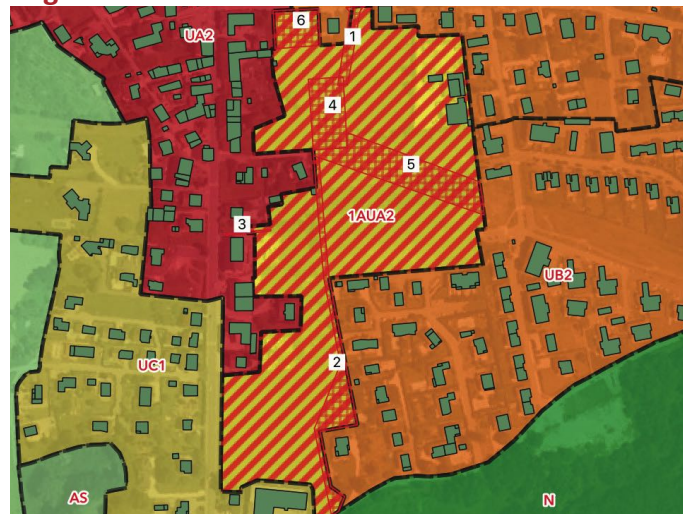
Nombre de logement minimum : 210-220
dont Logements sociaux pérennes : 42 (20%)

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

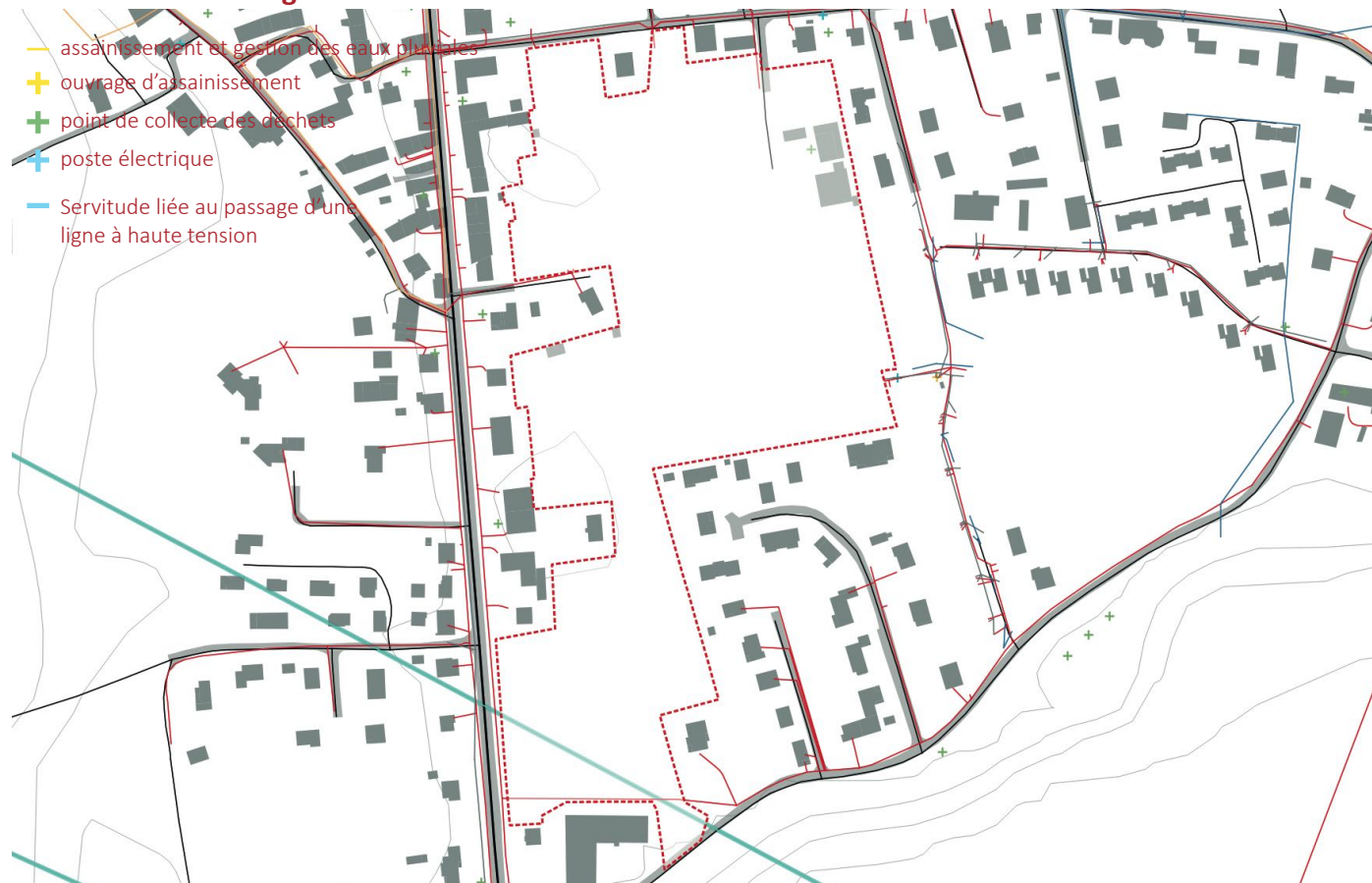
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement





Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Phase 1 :

- (1) Réalisation d'une place de proximité se prolongeant vers l'Est par un espace public ouvrant sur les alentours et les Alpes. Un pôle d'équipements communaux, commerces et services sera développé autour de cette place.

- (2) Petits collectifs devant obligatoirement accueillir des activités non nuisantes ou équipements publics ou associatifs en bas d'immeuble, dont le front bâti délimite l'espace public. Toutefois, à la marge un bâtiment au Sud pourra ne pas prévoir de rez-de-chaussée d'activité. Dans ce cas, un recul sera admissible pour la création de jardins d'agrément en façades des logements à RDC.

- Phase 2 et 2bis :

- (3) Petit collectif en partie Ouest (partie centrale de l'OAP) et habitat intermédiaire (4) sur la frange Est, afin d'assurer une densification progressive vis-à-vis de l'habitat individuel limitrophe.

- (5) Une phase 2bis pourra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme ultérieure le cas échéant et non phasée. Elle comprendra du petit collectif et/ou de l'intermédiaire.

- Phase 3 et 3bis :

- (6) Petits collectifs, avec possibilité d'habitat intermédiaire à la marge (7)

- (8) Une phase 3bis pourra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme ultérieure le cas échéant et non phasée.

- Phase 4 :

- (9) Petit collectif et habitat intermédiaire (10) uniquement en interface avec l'habitat individuel limitrophe.

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Phase 1 :

- (2) Implantation du bâti permettra de cadrer l'espace public, excepté au Sud où une implantation différente pourra être autorisée pour tenir compte de la configuration du terrain.

- La hauteur des bâtiments devra se limiter à R+2 (dernier niveau pouvant correspondre aux combles mansardés ou non, ou attique), soit 3 niveaux de surface de plancher, hors niveau de stationnement (enterré ou semi-enterré). Toutefois, la façade Ouest de la place pourra proposer un étage supplémentaire afin de renforcer la visibilité de la place au sein de la morphologie urbaine du secteur.

Phase 2 et phase 4 :

- (11) Les bâtiments implantés en interface avec la percée paysagère publique devront respecter :

_ Une ligne d'implantation correspondant à un retrait de 7m

_ Pour les petits collectifs, une implantation avec leur plus petit linéaire de façade donnant sur cet espace.

- Pour les petits collectifs, la hauteur des bâtiments devra se limiter à R+2 (dernier niveau pouvant correspondre aux combles mansardés ou non, ou attique), soit 3 niveaux de surface de plancher hors niveau de stationnement (enterré ou semi-enterré). Cette hauteur permettra notamment d'accompagner les vues lointaines, notamment sur le Mont-Blanc (12)

- Pour les logements intermédiaires, 2 niveaux de surface de plancher sera autorisé.

Phase 3 et 3bis :

- (13) Les bâtiments implantés en interface avec la RD910 devront respecter :

_ Une ligne d'implantation correspondant à un retrait de 10m

_ Une implantation avec leur plus petit linéaire de façade donnant sur cet axe.

- Pour les petits collectifs, la hauteur des bâtiments devra se limiter à R+2 (dernier niveau pouvant correspondre aux combles mansardés ou non, ou attique), soit 3 niveaux de surface de plancher hors niveau de stationnement (enterré ou semi-enterré).

Toutefois, un bâtiment en deuxième front par rapport à la RD910 pourra proposer un étage supplémentaire, sous réserve de bien prendre en compte la présence de la ligne HT.

Orientations paysagères et environnementales

- Phase 1 :
 - L'interface avec la maison individuelle limitrophe au Nord devra faire l'objet d'un traitement paysager
- Phase 2 et 2bis et 4 :
 - Percée paysagère publique à aménager (14)
 - L'interface avec l'habitat individuel existant sur les franges du site devra faire l'objet d'un traitement paysager.
 - Aucun aménagement/construction dédiée au stationnement ne sera autorisé en premier front de part et d'autre de la percée paysagère

Phase 3 et 3bis :

- L'interface avec l'habitat individuel existant sur la frange du site devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Phase 1 :
 - Stationnements en sous sol à prévoir obligatoirement pour les exigences liées au logement (hors stationnement visiteurs) pour favoriser la densité. Les boxes fermés ne pourront excéder 50 % des capacités de stationnement (hors stationnement visiteurs). Une cave par logement sera aussi prévue.
 - Le stationnement lié aux activités et équipements pourra être mutualisé avec le parking public prévu au Nord.
 - Un accès carrossable depuis la route de Genève est autorisé mais uniquement pour desservir les stationnements visiteurs liés au projet.
 - Une voie de desserte unique, vouée à desservir à terme la phase 2. Cette voie permettra un accès de service à la place publique. L'accès aux stationnements sous-sol sera aussi assuré depuis cette voie.
 - Un maillage structurant modes actifs sera assuré depuis la voie de desserte unique en passant par la place et vouée ensuite à être prolongée jusqu'à la rue du Marais. Le tracé illustratif pourra être discuté tant que la continuité est assurée (centre-bourg- plaine sportive- ZAE).
 - Une continuité piétonnière lisible sera assurée entre le parking public et la place.
 - Une continuité modes doux sera aussi prévue entre en limite Sud de la phase 1, avec pour vocation de connecter la place à la RD91.
 - Un maillage mode actif public structurant sera aménagé entre la route du Marais et la rue de l'Église.
- Phase 2 et 2bis et 4 :
 - Pour l'habitat collectif :
 - _ les stationnements seront obligatoirement intégrés au bâtiment ou en sous-sol pour les exigences liées au logement (hors stationnement visiteurs). Cette disposition ne s'applique pas aux logements sociaux, ainsi qu'à la frange Ouest de la phase.
 - _ Les boxes fermés ne pourront excéder 50 % des capacités de stationnement (hors stationnement visiteurs).
 - _ Une cave par logement sera aussi prévue
 - L'accès carrossable existant sur la route de Verlioz sera supprimé.

- Une voie de desserte unique, en impasse pour les véhicules. Seuls sont autorisés depuis cette voie :
 - _ Les stationnements visiteurs exigibles
 - _ Les accès directs aux constructions
 - _ Les accès aux stationnements en sous-sol ou semi-enterrés
- Une continuité modes actifs lisible, ouverte au public, sera assurée entre la percée paysagère et la route de Verlioz/rue de l'Église.

Phase 3 et 3bis :

- Pour l'habitat collectif :
 - _ les stationnements seront obligatoirement intégrés au bâtiment ou en sous-sol pour les exigences liées au logement (hors stationnement visiteurs). Cette disposition ne s'applique pas aux logements sociaux, ainsi qu'à la frange Ouest de la phase.
 - _ Les boxes fermés ne pourront excéder 50 % des capacités de stationnement (hors stationnement visiteurs).
 - _ Une cave par logement sera aussi prévue
- Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la RD910
- Une voie de desserte unique, vouée à desservir les phases ultérieures. Seule une ou plusieurs voie(s) de desserte interne sera prévue depuis cette voie.

Seuls sont autorisés depuis la voie de desserte interne :

- _ Les stationnements visiteurs exigibles
- _ Les aires de stationnement liées aux logements sociaux
- _ Les accès directs aux constructions
- _ Les accès aux stationnements en sous-sol ou semi-enterrés
- Une continuité modes actifs lisible, ouverte au public, sera assurée le long de la voie de desserte principale
- Une transversalité piétonne sera aussi assurée entre la RD910 et la future voie de desserte principale.
- Un maillage mode actif public structurant sera aménagé entre la route du Marais et la rue de l'Église.

Phase 4

- Pour l'habitat collectif :
 - _ les stationnements seront obligatoirement intégrés au bâtiment ou en sous-sol pour les exigences liées au logement (hors stationnement visiteurs). Cette disposition ne s'applique pas aux logements sociaux, ainsi qu'à la frange Ouest de la phase.
 - _ Les boxes fermés ne pourront excéder 50 % des capacités de stationnement (hors stationnement visiteurs).
 - _ Une cave par logement sera aussi prévue
- L'accès carrossable existant sur la route de Verlioz sera supprimé.
- Une voie de desserte unique, en impasse pour les véhicules. Seuls sont autorisés depuis cette voie :
 - _ Les accès aux aires de stationnements visiteurs exigibles et aux aires de stationnement liés aux logements sociaux
 - _ Les accès directs aux constructions
 - _ Les accès aux stationnements en sous-sol ou semi-enterrés
- Une continuité modes actifs lisible, ouverte au public, sera assurée entre la voie de desserte principale et la percée paysagère une continuité piétonnière entre la voie et la rue des Salamandres sera assurée.
- Une continuité piétonne sera aussi assurée depuis le tissu bâti existant au Sud.
- Un maillage mode actif public structurant sera aménagé entre la route du Marais et la rue de l'Église.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

hors possibilités de fusion de phases prévues plus loin : dans ce cas ce sont les conditions d'ouverture de la 1ère phase concernée qui s'appliquent à l'ensemble de l'opération d'ensemble.

Phase 1	Levée de l'emplacement réservé pour l'aménagement de l'accès route de Verlioz
Phase 2	Mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue en phase 1
Phase 2bis	Mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue en phase 1
Phase 3	Mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue en phase 2 + 4 ans
Phase 3bis	Mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue en phase 3
Phase 4	Mise hors d'eau hors d'air de 80% de la SP prévue en phase 3 + 2 ans

Phasage / détail de la programmation de logements

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	% de logement social
Phase 1	Opération d'ensemble	environ 28 logements (+ activités en RDC)	/
Phase 2	Opération d'ensemble	environ 50 logements	20%
Phase 2bis	Opération d'ensemble	environ 9 logements (estmatif à titre indicatif)	20% à partir de 10 logements
Phase 3	Opération d'ensemble	environ 45 logements	20%
Phase 3bis	Opération d'ensemble	environ 9 logements (estmatif à titre indicatif)	20% à partir de 10 logements
Phase 4	Opération d'ensemble	environ 80 logements	30%
TOTAL		environ 220 logements	20%

Nota :

- Aucun ordre d'ouverture à l'urbanisation n'est fixé entre les phases 2 et 2bis
- Aucun ordre d'ouverture à l'urbanisation n'est fixé entre les phases 3 bis et 4
- Possibilité de fusionner plusieurs phases entre elles au sein d'une même opération d'ensemble :

- _ Phase 1 avec la phase 2
- _ Phase 2 avec la phase 2bis
- _ Phase 3 avec la phase 3bis
- _ Phase 3bis avec la phase 4

Dans ce cas, la servitude de mixité sociale répartie librement à l'échelle de l'opération. Le nombre de logements sociaux à réaliser sera la somme des exigences demandées aux phases initiales.

- Les réalisations des différents emplacements réservés présent sur le périmètre de l'OAP peuvent se faire indépendamment des phases décrites dans la présente OAP

- Chaque opération d'ensemble sera comprise exclusivement au sein de la zone 1AUA2.

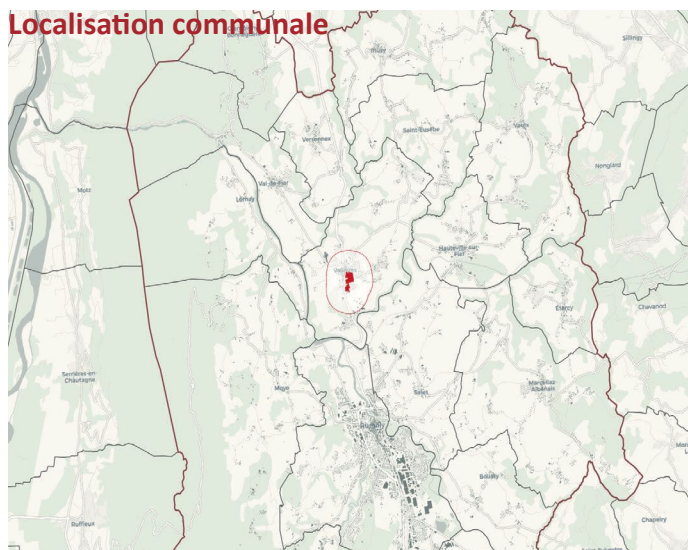


Programmation :

Nombre de logement minimum : non précisé

Les travaux d'aménagement et de construction ne sont pas conditionnés

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme (UA2)



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique
- Servitude liée au passage d'une ligne à haute tension



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- (1) Dominante petit collectif avec possibilité d'activités en RDC donnant sur la RD910, côté Est (2).

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- (3) Les bâtiments R+2 implantés en interface avec la RD910 devront respecter :
 - _ Une ligne d'implantation correspondant à un retrait de 10m, excepté en cas de RDC d'activités.
 - _ Une implantation avec leur plus petit linéaire de façade donnant sur cet axe. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments présentant un RDC d'activités.
- Pour ces petits collectifs, la hauteur des bâtiments devra se limiter à R+2 (dernier niveau pouvant correspondre aux combles mansardés ou non, ou attique), soit 3 niveaux de surface de plancher hors niveau de stationnement (enterré ou semi-enterré).
- Toutefois, en deuxième front, un niveau supplémentaire sera autorisé.
- (4) Les bâtiments R+3 implantés en interface avec la RD910 devront respecter les mêmes orientations, tout en respectant un retrait de 15 m par rapport à la limite de la RD910, excepté en cas de RDC d'activités.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Aucun accès supplémentaire sur la RD910 ne pourra être prévu

Les présentes orientations ne s'appliquent pas en cas de travaux sur le bâti existant, extension, réhabilitation, changement de destination, annexes.



Représentation schématique à titre indicatif

Programmation :

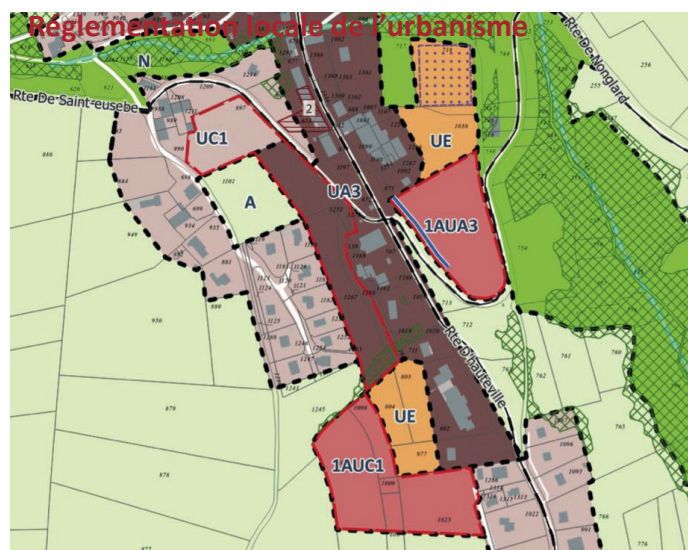
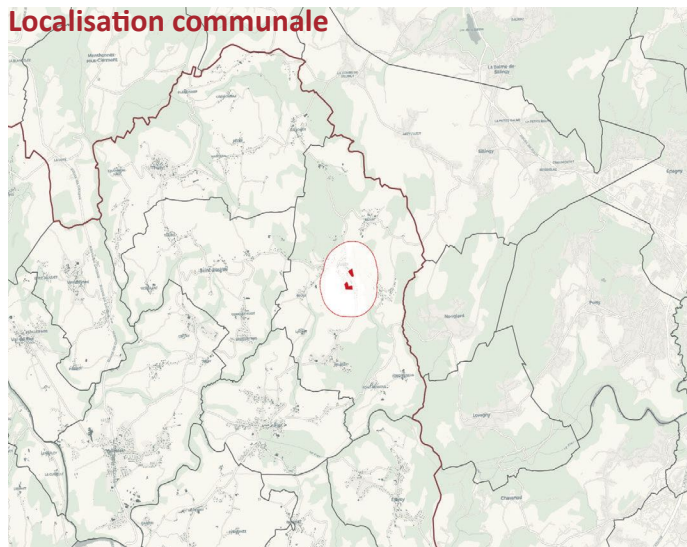
Logement : entre 30 et 55
dont logements sociaux pérennes : 25% (secteur
1AUA3 uniquement)

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

La réalisation des différentes phases de l'OAP sera conditionnée à la capacité de la station d'épuration, actuellement proche de la saturation. Se renseigner en amont auprès du service assainissement de la communauté de communes.

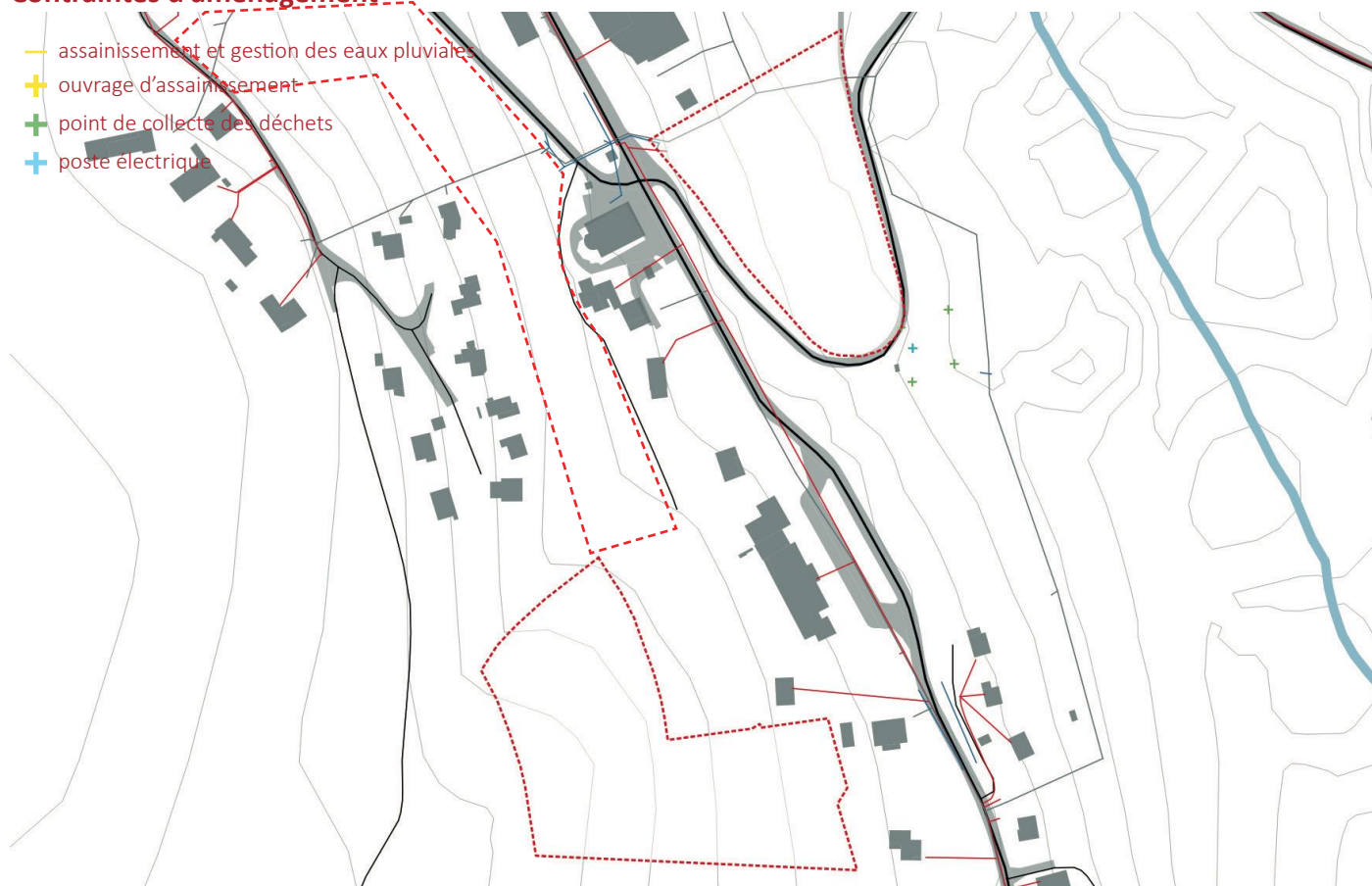


Localisation communale



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Phase 1 (1AUA3) : Typologie d'habitat collectif (environ 20-25 logements) (1) dont 4 logements locatifs sociaux au moins, avec au rez du ou des bâtiment(s) donnant sur l'espace public, des locaux dédiés à des commerces ou des équipements (8), en partie amont du site, la partie aval restant en espace libre de constructions (7)

Non phasé (UA3) : Typologie d'habitat intermédiaire ou petit collectif en R+1 (densité cible : 20 logts/ha) (12)

Non phase (UC1 au Nord) : Typologie d'habitat individuel (10-20 lgts/Ha) (10).

Phase 2 (1AUC1 au Sud) : Typologie d'habitat individuel (10-20 lgts/Ha) (2)

Orientations paysagères et environnementales

- L'habitat collectif prévu en phase 1 devra prendre en compte la topographie existante et ainsi limiter l'impact visuel depuis l'aval : les bâtiments devront assurer des décrochés successifs dans le sens de la pente principale (Nord-Est / Sud-Ouest). Ces décrochés devront être proportionnés.

- Haies à maintenir ou planter (4)

- Espace libre paysager à conserver sur la partie aval de la phase 1 (7)- aménagement possible pour accompagner le fonctionnement de la zone UE limitrophe.

- Aménagements piétons accompagnant les rez-de-chaussée d'activités prévus en phase 1 (9)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès étagé depuis la route de Hauteville (3)

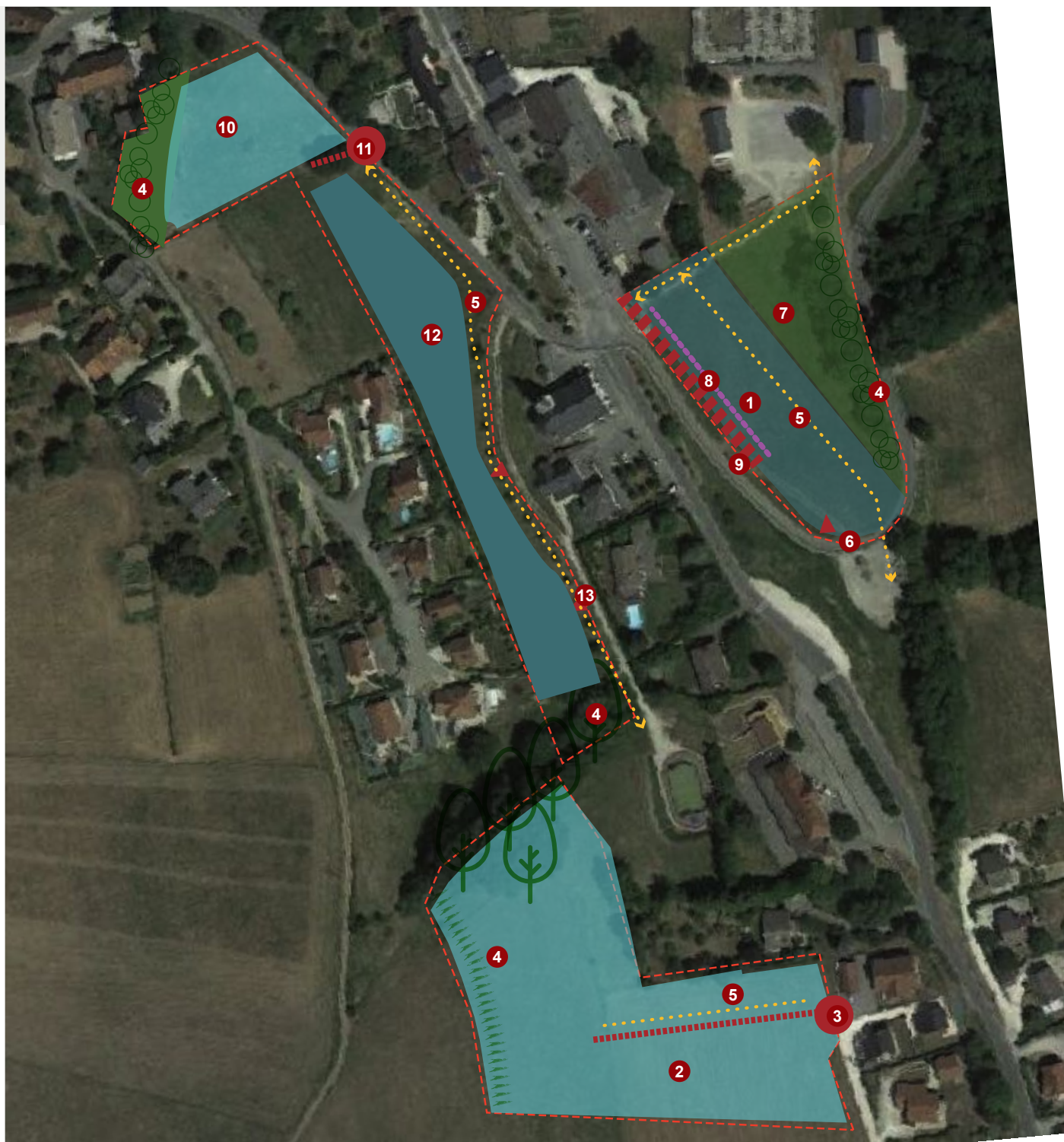
- Réalisation de liaisons douces (5)

- Principe d'accès aux stationnements semi-enterrés rendus nécessaires dans la phase 1 depuis la RD44 (6)

- Accès direct aux constructions prévues dans la phase 1 depuis l'espace public.

Les accès au secteur non phasé pourra se faire pour partie directement depuis le chemin du Verger (13). Toutefois un nouvel accès unique sur la route de Saint Eusèbe sera réalisé en limite avec la zone UC1 nord (11).

- L'accès à la phase 2 sera prévu depuis la voie nouvelle réalisée sur le secteur non phasé (11)



Phasage / détail de la programmation de logements

- Phase 1 / 3 sites pouvant être immédiatement ouverts à l'urbanisation, sans notion de phasage entre eux :

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements	nombre de logement social
Zone 1AUA3	Opération d'ensemble	environ 20-25 logements	25%
Zone UA3	ouverture à l'urbanisation «au coup par coup» possible	environ 15 logements	
Zone UC1 nord	ouverture à l'urbanisation «au coup par coup» possible	environ 6 logements	

- Phase 2 / 1 site

- L'ouverture à l'urbanisation d'un site «Phase 2» est conditionnée à la réalisation (mise hors d'air) d'au moins 80% de la programmation de la phase 1 de la présente OAP.

	ouverture à l'urbanisation	nombre total de logements
Zone 1AUC1 Sud	Opération d'ensemble	environ 12 logements

Programmation :

Logement : entre 20 et 30

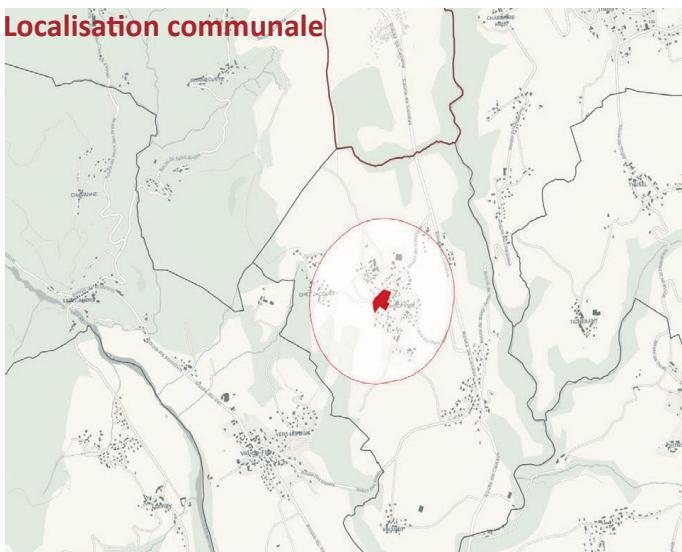
Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble.

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

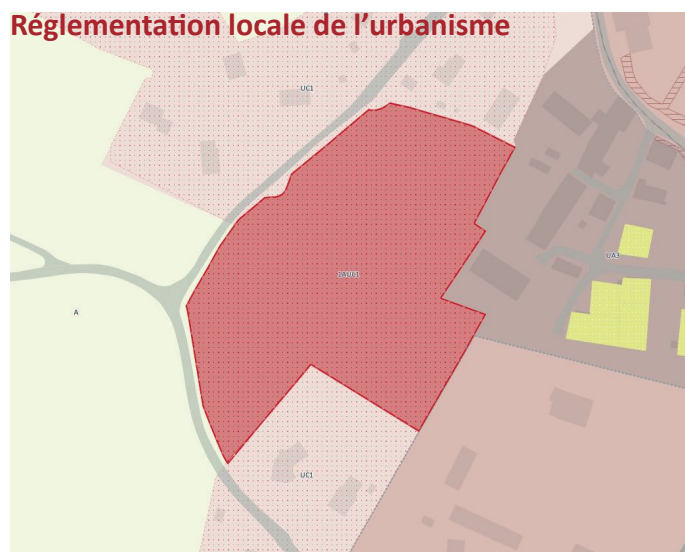
Phase 2

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de 6 logements au moins sur le secteur Maison de Terre (cf. échéancier prévisionnel p45).

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Typologie habitat individuel de moyenne densité (~ 15 lgt / ha) (1)
- Le projet nécessite un emplacement de collecte des ordures ménagères.

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Gabarit maximal similaire aux constructions traditionnelles du chef-lieu

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès unique depuis la voie du lotissement au Nord du secteur (2)
- Liaisons piétonnes vers les équipements du chef-lieu (3).

Représentation schématique à titre indicatif

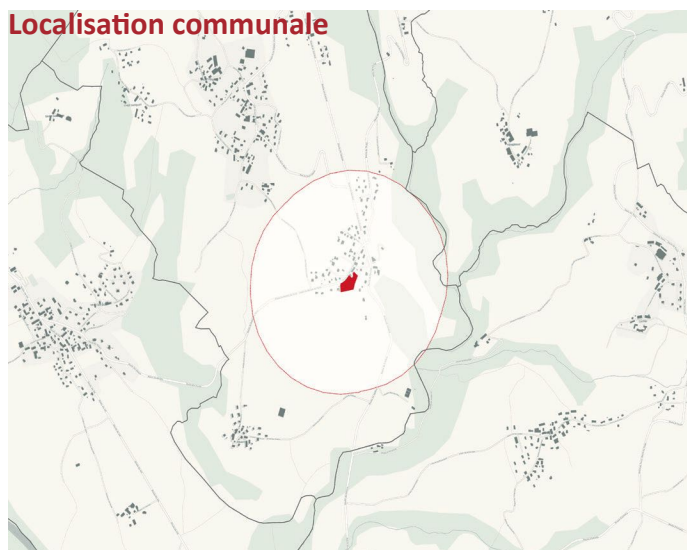


Programmation :

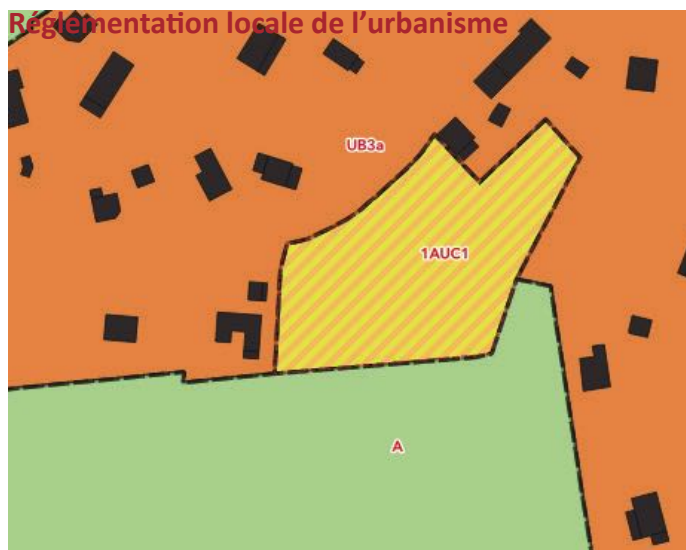
Habitat individuel de faible densité

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en cohérence avec le phasage indiqué.

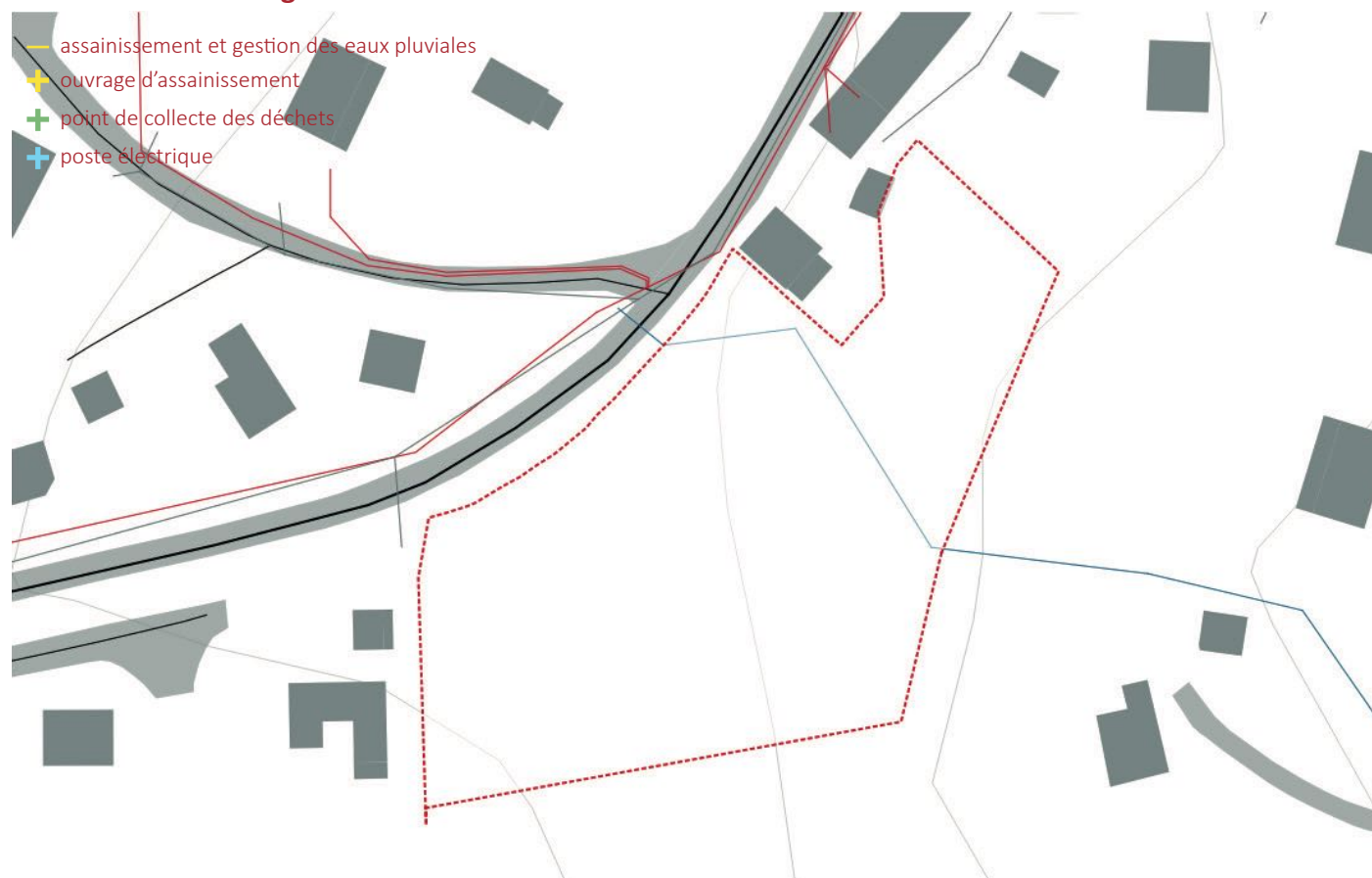
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

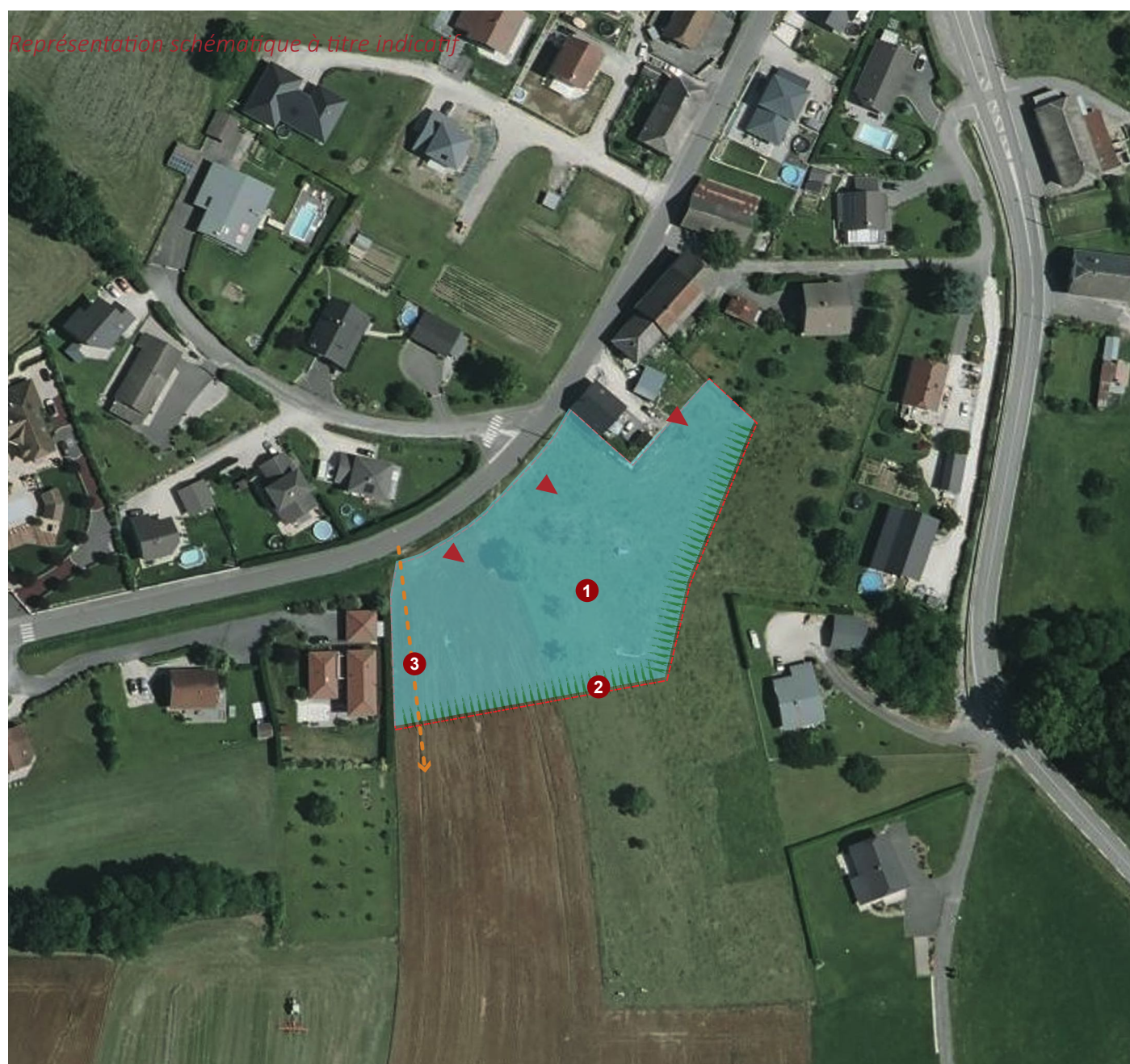
- Habitat individuel (1) de faible densité prenant en compte la déclivité du terrain (maximum 3 logements).
- Le projet nécessite un emplacement de collecte des ordures ménagères.

Orientations paysagères et environnementales

- Traitement végétal de la lisière urbaine (2)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Accès agricole (4 m) à ménager en direction de la zone agricole limitrophe (3)



ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteurs de développement
économique*

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS

ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets ne devront pas contredire les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur.

Ils devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone. (cf. Pièces n°3.1 et 3.2 du PLUiH)

PÉRIMÈTRE

Le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions d'aménagement vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

PHASAGE ARTISANAT ET INDUSTRIE

Les projets portant sur un secteur de la phase 2 peuvent être autorisés :

- si aucun secteur de la phase 1 de la même orientation (artisanat ou industrie, respectivement) ne dispose des réserves foncières suffisantes pour l'accueillir
- si un secteur de la phase 1 dispose d'une réserve foncière suffisante mais que le taux d'occupation de celui-ci est supérieure à 80% (rapport de la surface cadastrée aménagée sur la surface cadastrée totale de la zone).

ARTISANAT

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Hauteville-sur-Fier	ZAE		x
Marcellaz-Albanais	Les Prailles		x
Vallières-sur-Fier	Vers Uaz	x	
Rumilly	Martenex	x	

INDUSTRIE

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Rumilly	Rizières	x	
Marigny-Saint-Marcel	Les Cornes		x
Marigny-Saint-Marcel	Hauterive		(après modification du PLUiH pour intégration d'OAP)

Programmation :

Activités économiques

PHASE 2 « ARTISANAT-COMMERCE »

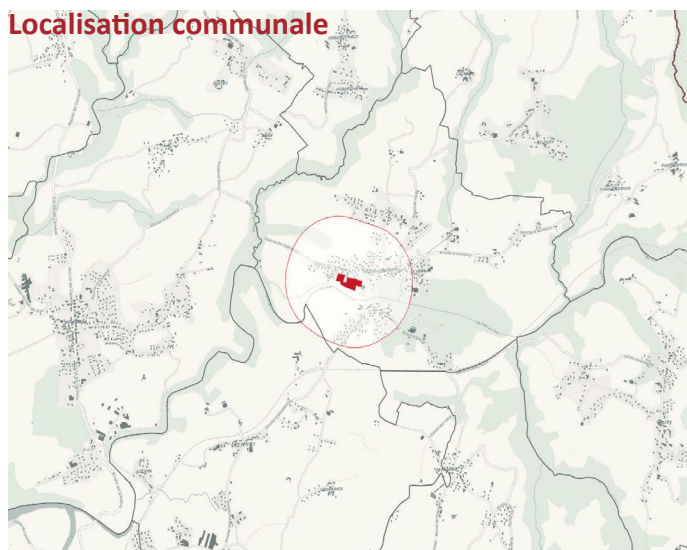
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'avancement des secteurs Phase 1 de la même typologie.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

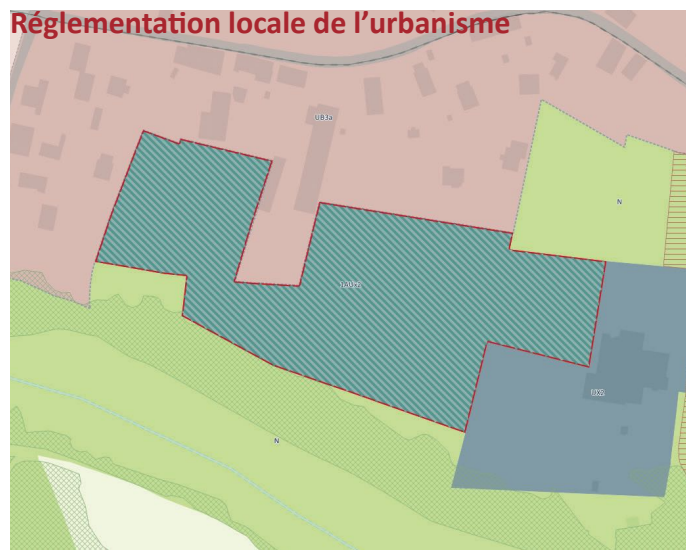
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives.

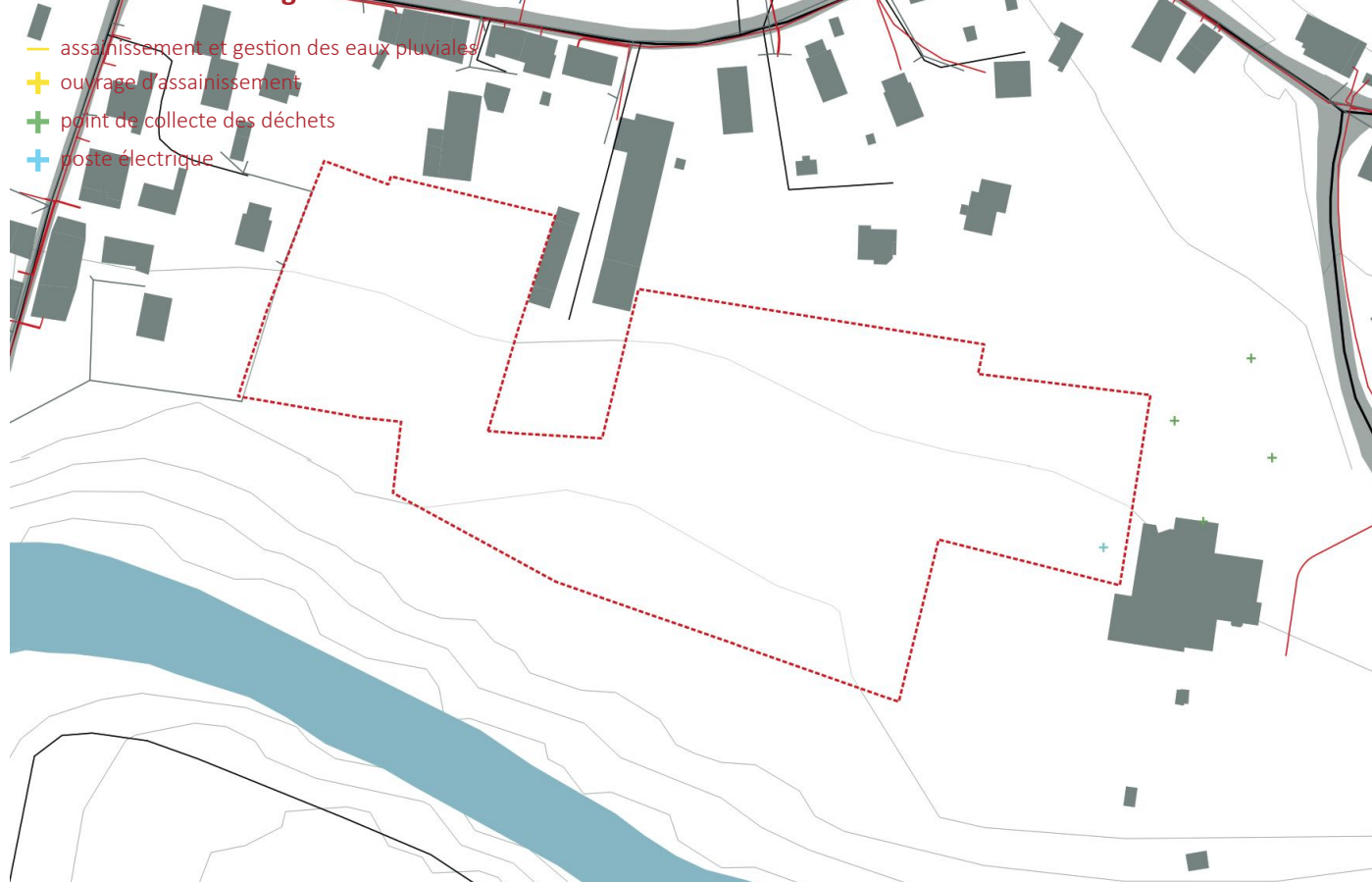
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Zone artisanale (1)

Programmation :

Activités économiques

PHASE 2 « ARTISANAT-COMMERCE »

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'avancement des secteurs Phase 1 de la même typologie.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

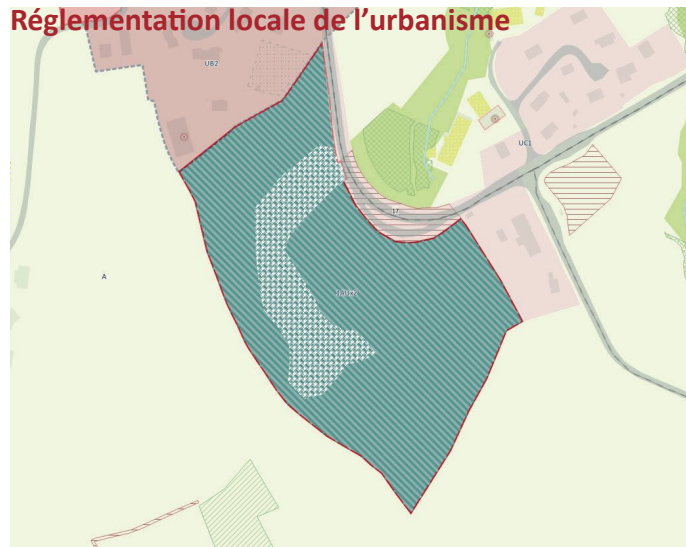
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives, dès lors que la zone humide potentielle aura été délimitée.

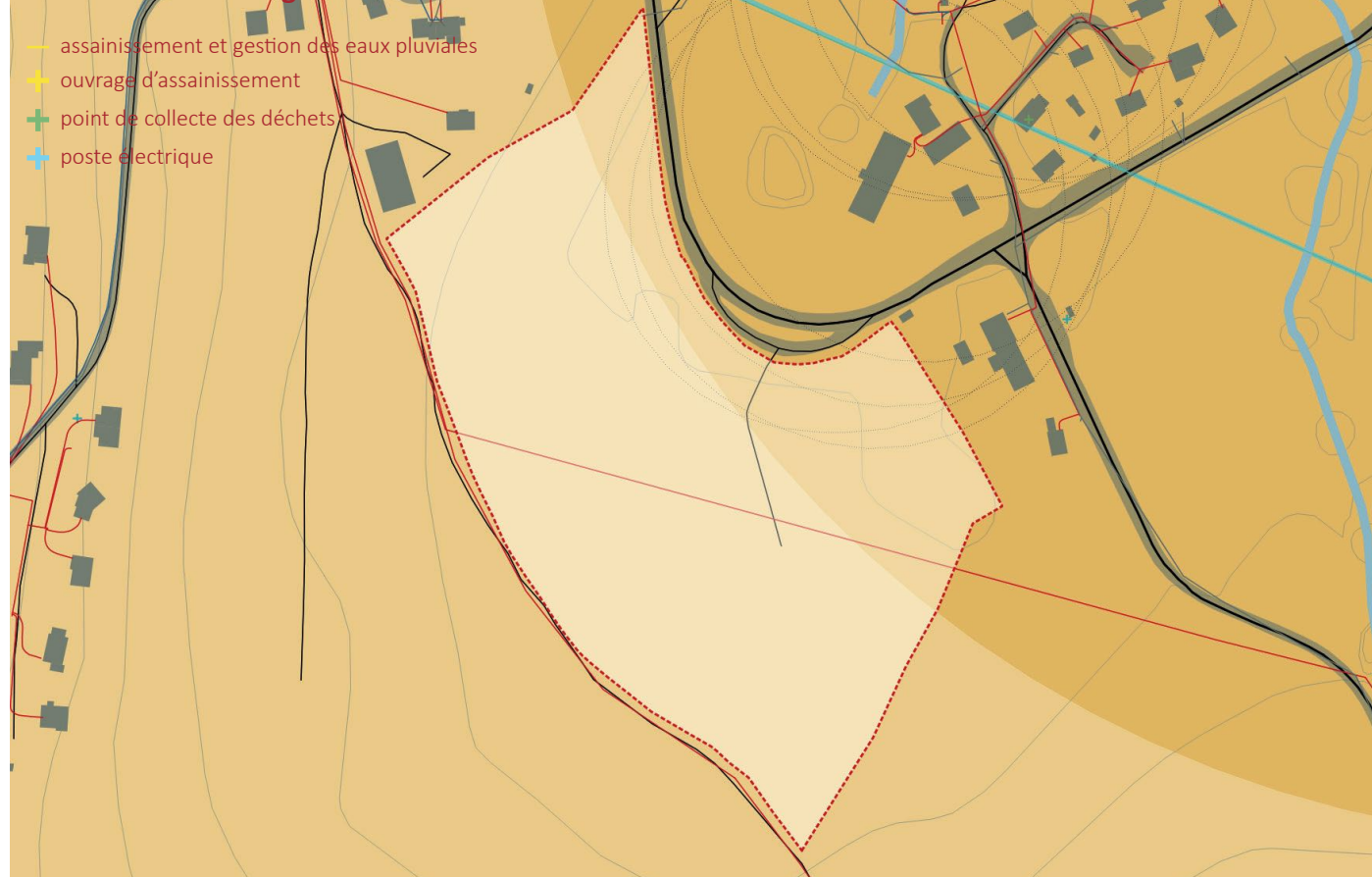
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Secteur constructible voué à l'activité artisanale (1)
- Secteurs naturels sensibles (roselières terrestres avec saules cendrés et prairie à Reine des Prés) à préserver de tout aménagement sauf cheminements piétons (2)
- Secteur non sensible. Espace de stationnement possible et de « vitrine » artisanale avec traitement végétal (3)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Façades « nobles » en bord de voies obligatoires. Les stockages seront disposés à l'arrière des constructions

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Sortie obligatoire par le délaissé (4)
- Création d'un passage piétons (5).

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Activités économiques

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

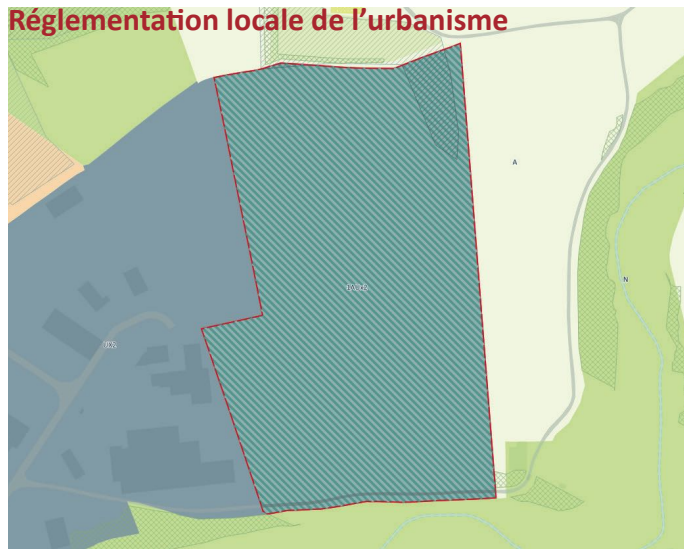
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives.

Localisation communale

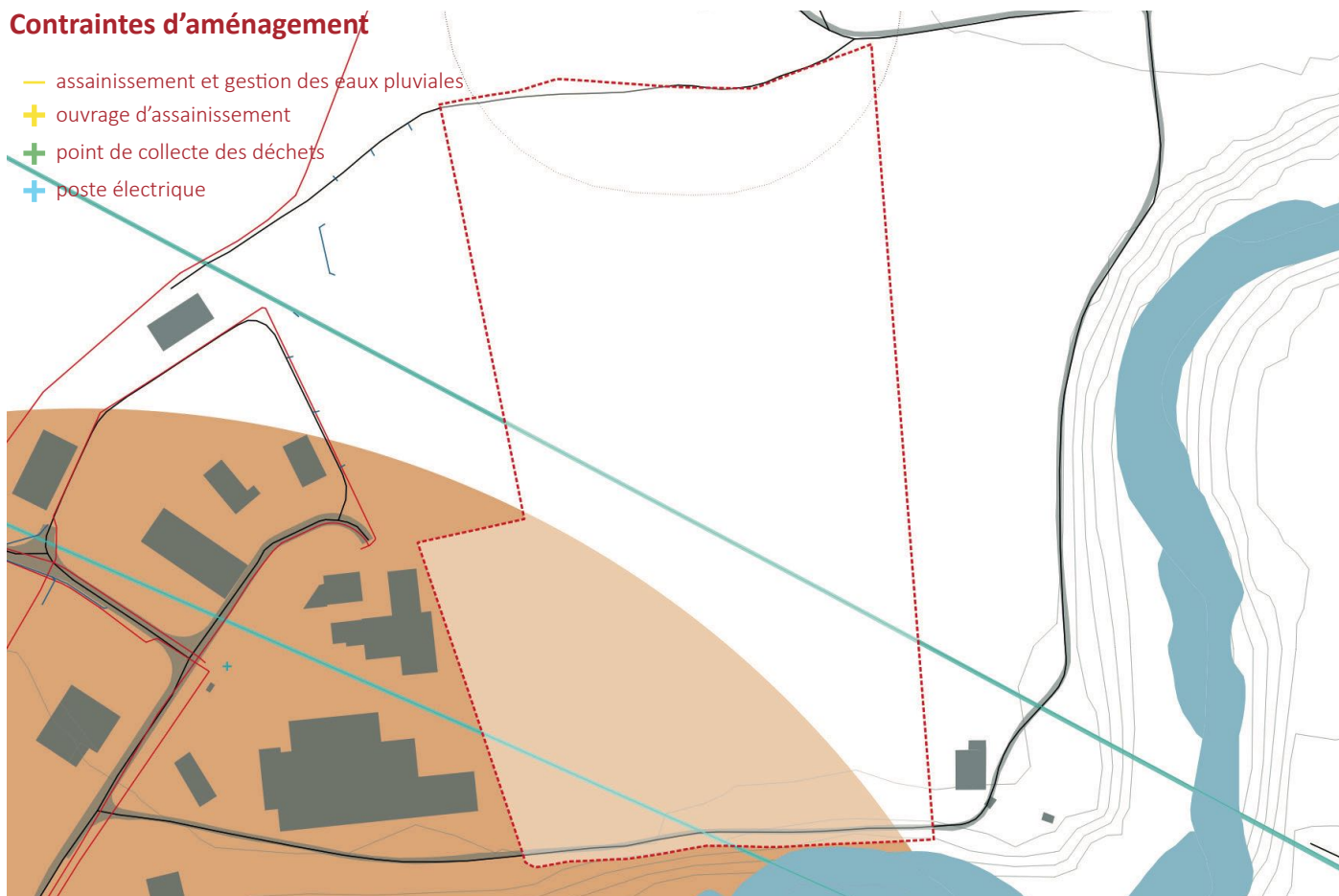


Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

Extension de la zone d'activités économiques

Orientations paysagères et environnementales

- Non imperméabilisation des aires de stationnement et plantation aux abords des pentes. (2)
- Conservation de la haie bordant l'exploitation agricole (3)
- Préservation des boisements de pente (4)
- Préservation de la zone humide et conservation des abords de pleine terre (6)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Liaison traversante. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité avec le reste de la zone est assurée. (5)
- La trame viaire permettra une extension ultérieure vers l'Est.

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Activités économiques

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

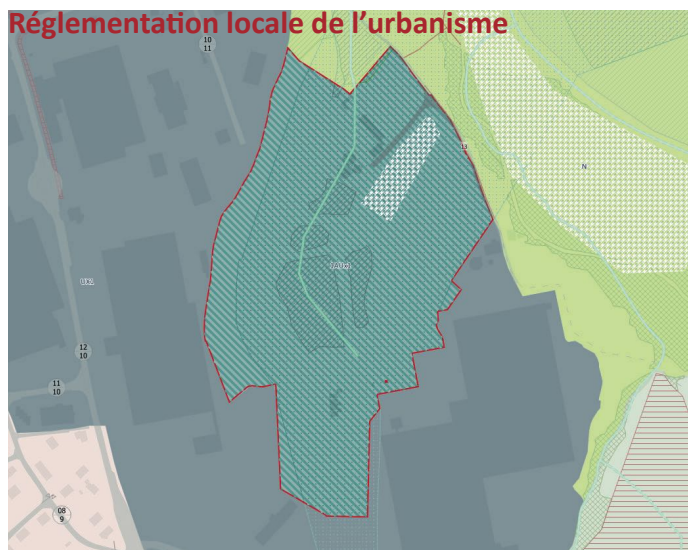
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Zone d'activités (1)

Orientations paysagères et environnementales

- Les aires de stationnement participeront à l'infiltration des eaux de pluie.
- Zone de risques où l'artificialisation et l'occupation du sol sera limitée (2)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Fuseau routier à l'étude (4 : hachures). Les implantations prendront en compte l'avancée de cette étude.

Représentation schématique à titre indicatif



Programmation :

Activités économiques

PHASE 2 « INDUSTRIE »

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'avancement des secteurs Phase 1 de la même typologie.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

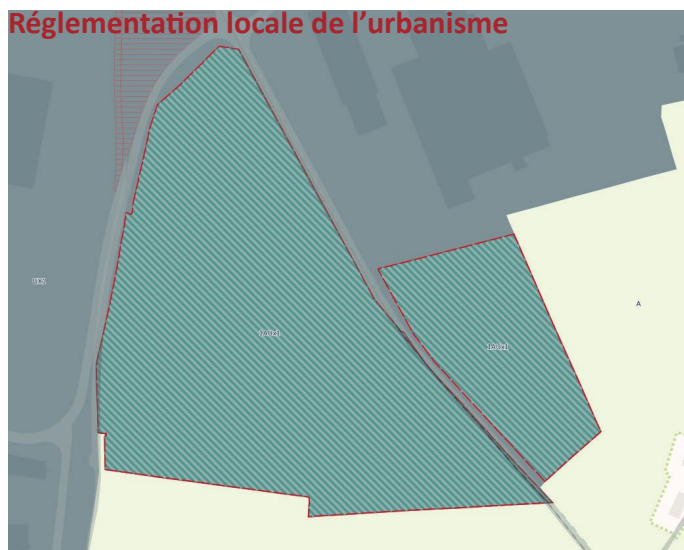
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives.

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Zone d'activités (1)

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

- Prolongement du décaissement existant (3)
- Aménagement du sol de manière à limiter l'impact visuel des constructions (4)

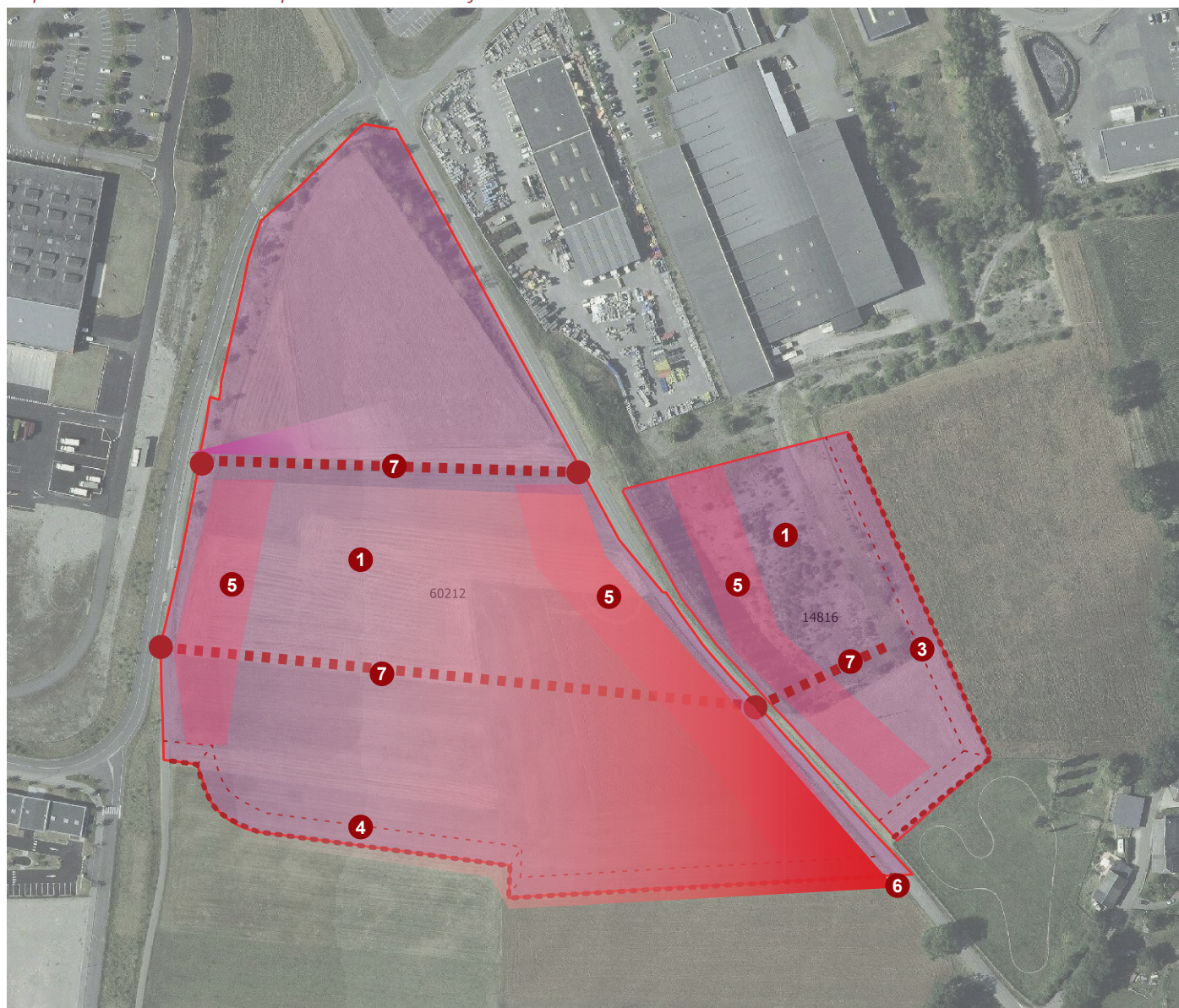
Orientations paysagères et environnementales

- Dans les secteurs décaissés, la composition des constructions sera justifiée par rapport à la perception des toitures et à la perception depuis l'entrée de ville (5)
- Prise en compte de la forte covisibilité du site (6)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Dessertes transversales. Le tracé pourra être discuté. (7)

Représentation schématique à titre indicatif



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Se référer à l'OAP Mixte « Rumilly - Entrée Sud »

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

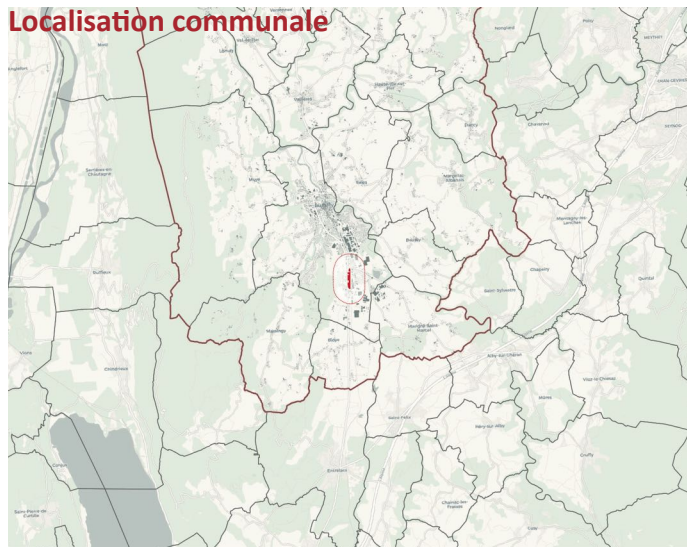
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'équipement de la zone pourra être réalisé par tranches successives.

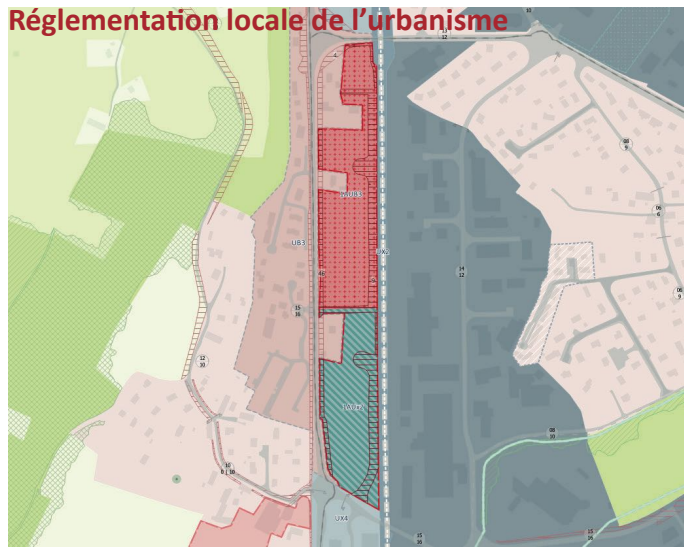
Programmation :

Activités économiques

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



ORIENTATIONS SECTORIELLES

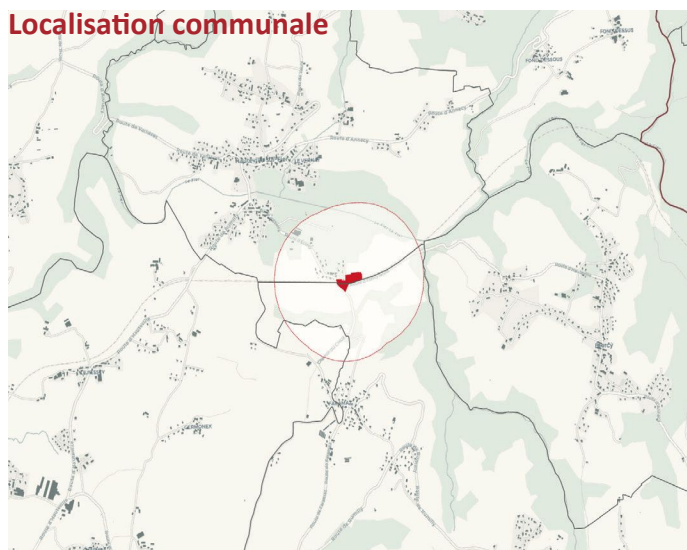
Halte ferroviaire Marcellaz-Hauteville

Programmation :

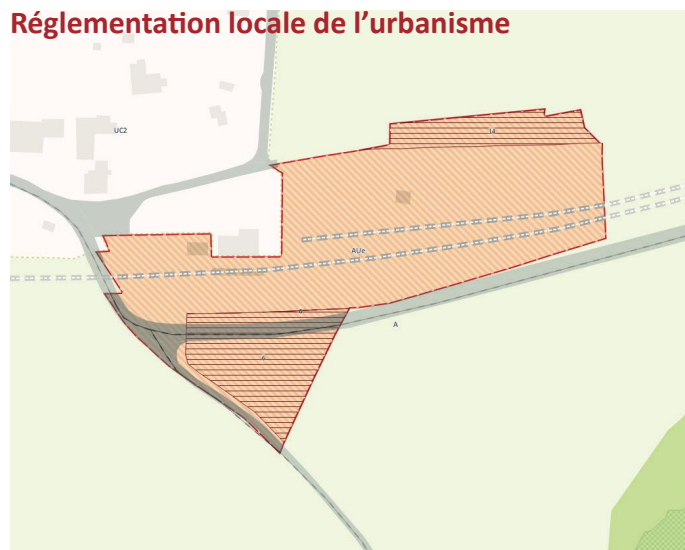
Halte ferroviaire

Orientations à mettre en oeuvre au moyen d'une opération d'ensemble

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement

- assainissement et gestion des eaux pluviales
- + ouvrage d'assainissement
- + point de collecte des déchets
- + poste électrique



Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- Site pressenti pour la réouverture de la halte ferroviaire Marcellaz-Hauteville (1)

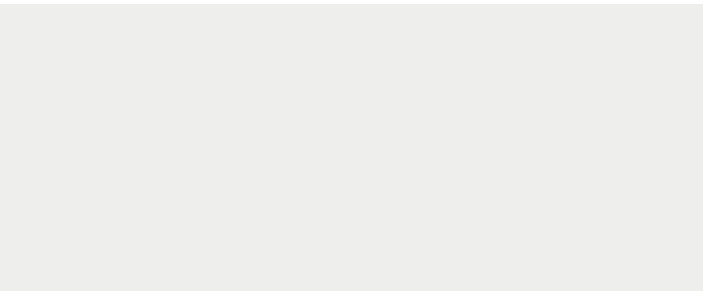
Orientations paysagères et environnementales

- Les aires de stationnement participeront à l'infiltration des eaux de pluie.

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- Espaces de stationnement (2)
- Accès modes actifs (3)





ORIENTATIONS SECTORIELLES

*Secteur de Taille et de Capacité
d'Accueil Limitée (STECAL du domaine
de Chitry (Vallières-sur-Fier))*

Programmation :

Activités touristiques

Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

L'objectif est de développer les activités d'évènementiel (mariages, ...) et de séminaires.

Vocation dominante des espaces



- Changement de destination et extension limitée pour les 3 bâtiments au nord du château, et faisant l'objet du secteur AX10 :

- La Grange (1), comprenant aujourd'hui une salle de réception et des box à chevaux
 - > Changement de destination des combles avec création d'un logement pour le gardien du site. Cela nécessite la réalisation d'un escalier extérieur
 - > Création d'ouvertures au niveau de la salle de réception
 - > Extension limitée de la salle de réception (30 m2) pour constituer un espace traiteur attenant aux mangeoires à chevaux
- Le Club House (2),
 - > Changement de destination des combles avec création de deux appartements
 - > Amélioration du fonctionnement en rez-de-chaussée
 - > Création d'ouvertures en façade
 - > Aménagement d'une terrasse
- Salle de réception (4)
 - > Extension du bâtiment sur la terrasse existante, pour agrandir l'espace de réception. Cette extension pourra présenter une emprise au sol supérieure à celle de la terrasse existante.



- Château de Chitry (5), pouvant faire l'objet d'un changement de destination, notamment pour aménager une salle de réception des et des hébergements touristiques. Pour rappel, le château fait l'objet d'un classement comme bâtiment emblématique au PLUiH.



- Ailes du château (habitations existantes).

- Sellerie, à titre informatif (3).

Orientations paysagères et environnementales



- Le jardin du château sera préservé et mis en valeur.



- Les vues emblématiques sur le château et sur le grand paysage seront valorisées dans le cadre de l'aménagement du site.



- L'entrée du château sera conservée.



- Aménagement et installations annexes existantes et liées au fonctionnement du site (piscine, ...).

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements



- l'accès sera assuré depuis le nord du site.



- les stationnements seront prévus en entrée du site, sans venir artificialiser de terrains d'usage agricole.





RU
TERRE
DE
SAVOIE
MI
LLY
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLU 
Plan local d'urbanisme
intercommunal



Cittanova