

# MODIFICATION N°3 DU PLU DE LA BALME DE SILLINGY

## 5 - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Notification et enquête publique*

*La Maire, Séverine Mugnier*

# SOMMAIRE

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>PREAMBULE</b>  | <b>2</b>         |
| <b><u>A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU</u></b>            | <b><u>4</u></b>  |
| 1. SECTEUR EST DU CHEF LIEU   | 5                |
| 2. SECTEUR D'AVULLY   | 6                |
| 3. SECTEUR DE LACHAIR ET DES MORZIES  | 10               |
| 4. SECTEUR DE LA BONNASSE   | 15               |
| 5. SECTEUR DE VINCY   | 16               |
| 6. SECTEUR DE GALETAZ   | 17               |
| 7. SECTEUR NORD DE VINCY  | 21               |
| 8. MANDRENA   | 25               |
| 9. ZONE D'ACTIVITE  | 27               |
| <b><u>B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU</u></b> | <b><u>30</u></b> |
| 1. ENTRE DEVIATION ET CHEF-LIEU   | 31               |
| 2. LES GRANDES RAISSES  | 34               |
| 3. SASSEROT   | 36               |
| 4. ZONE D'ACTIVITE DU LAC   | 38               |
| <b><u>C/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES U</u></b>              | <b><u>41</u></b> |
| 1. ZONE UA/UAA – SECTEUR DU CHEF-LIEU   | 42               |

URBANISTES :

Révision du PLU : Atelier du Triangle

Modification n°1 et 2 / Modification simplifiée n°1 : Espaces&Mutations

## PREAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

*Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22*

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

De plus d'après l'article R123-3-1 :

*Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :*

*1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;*

*2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »*

Et d'après l'article L123-1-4 :

*Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,*

*lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

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

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

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du chef-lieu et des hameaux de Vincy et Avully par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Le présent document est partagé en deux parties :

**1/ zones 1AU** faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation

**2/ zones 2AU** pour lesquelles le présents document donne les grandes orientations qui devront être approfondies dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

**A/ ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION CONCERNANT  
LES ZONES 1AU**

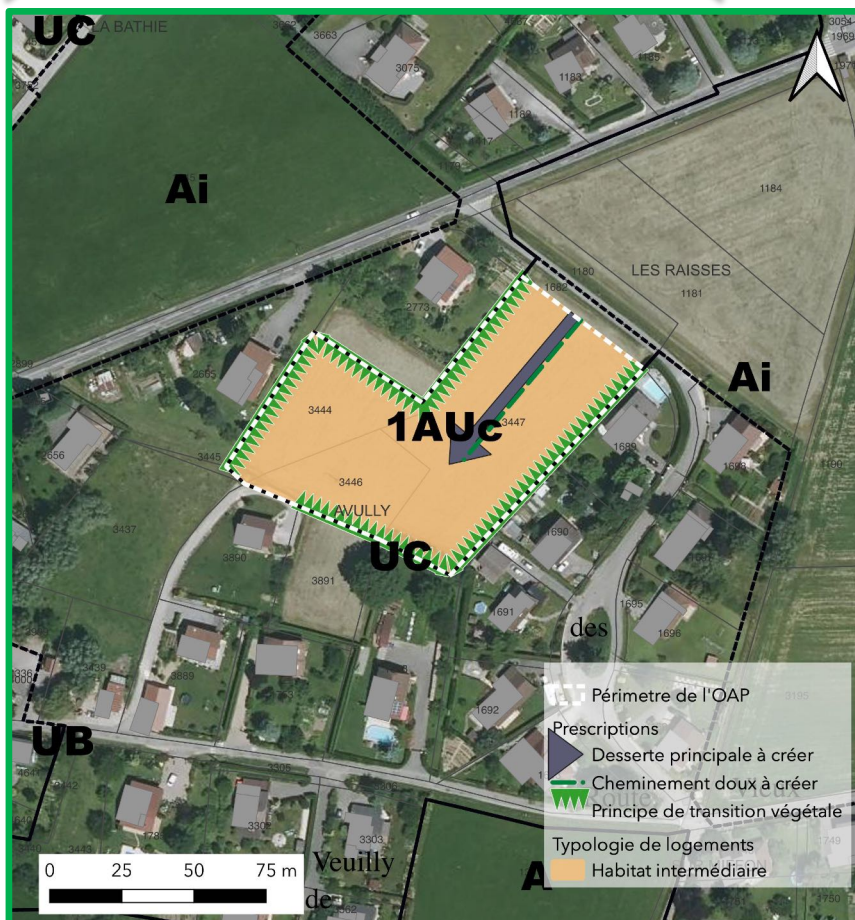
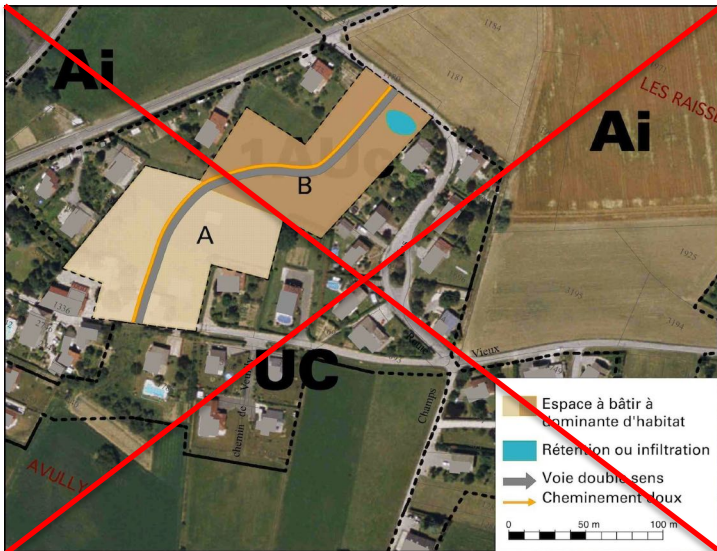
## 1. SECTEUR EST DU CHEF LIEU

**OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.**

## 2. SECTEUR D'AVULLY

Dans ce secteur, de **1,64 ha** **0,73 ha**, entre hameaux et espaces ruraux, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier qui puisse s'insérer dans le tissu urbain à dominante pavillonnaire. Néanmoins, ce secteur est très proche du groupe scolaire d'Avully, permettant d'exiger une densité modérée.

Ces espaces se trouvent dans des quartiers relativement récents, dominé par les maisons individuelles construites depuis une trentaine d'années.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles:

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

~~(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).~~

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit**

**Recommandation :** L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,



Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation :** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue. Cette exigence devra être définie précisément avec le service gestionnaire.

**Recommandation :** Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

#### **Obligation :**

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité ~~d'un des deux secteurs dessinés ci-dessus (notés A ou B)~~ du secteur. Une urbanisation en tranche de chaque secteur est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

## **B. HABITAT**

---

### **A. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant:

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux...

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

#### **Obligation :**

Les programmes de logements devront prévoir une densité minimale de ~~30 logt/ha~~ 20 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

## **Recommandation :**

~~Les quartiers pourront présenter une diversité des formes de logements. On trouvera des maisons individuelles (1/4 des constructions), associées à des pavillonnaires groupés de type maison de ville.~~

L'opération comportera des logements intermédiaires, afin de permettre de répondre à une densification maîtrisée tout en proposant des configurations proches de l'individuel. Chaque logement devra avoir une entrée individualisée et une partie d'espaces verts de jouissance privative.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

**Obligation :** L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants ou prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes éventuellement indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

### **C2. Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

**Obligation :** Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

### **C3. Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

**Obligation :** Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs.

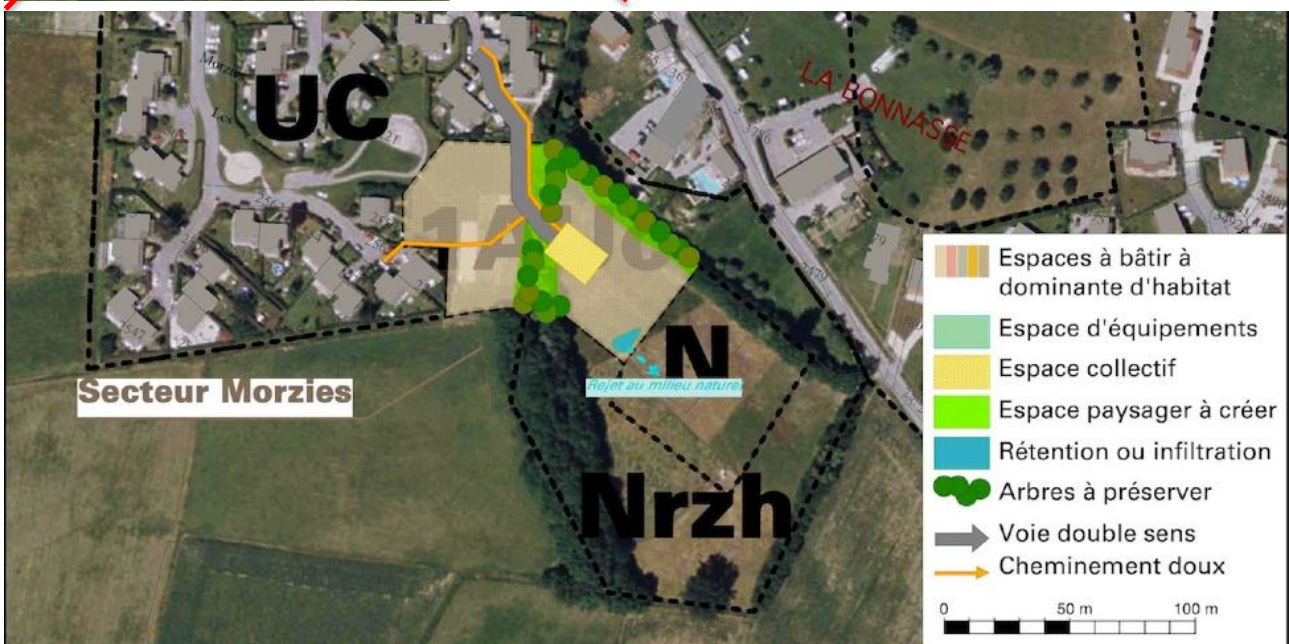
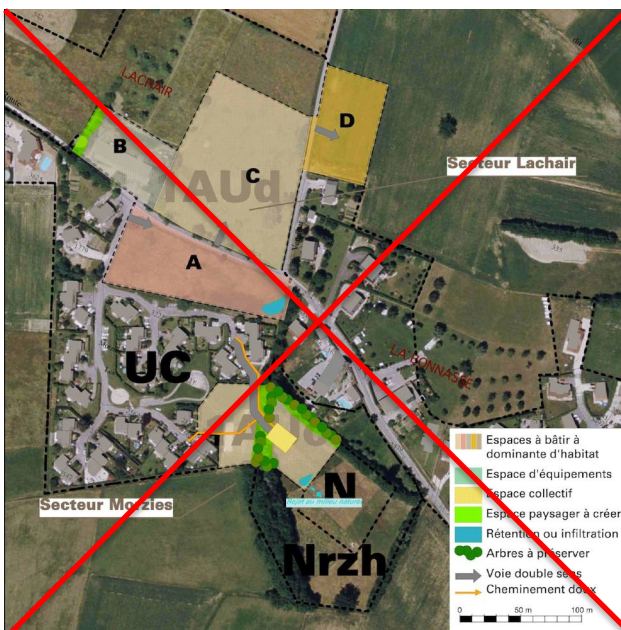
Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement. Ces espaces de stationnements pourront être en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

### 3. SECTEUR DE LACHAIR ET DES MORZIES

Dans ces secteurs, relativement proches de l'école d'Avully, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct les quartiers des Morzies.

~~Le secteur dit de Lachair (2,8 ha) est un « coup parti » pendant la révision du PLU. En effet, deux permis d'aménager et deux permis de construire sont valides au moment de l'arrêt projet du PLU. Les travaux ne sont cependant pas commencés. La présente orientation pour le secteur de Lachair n'aura de sens que si le permis d'aménager devenait caduque au moment de l'approbation du PLU. On notera que des projets sont en cours et que le secteur D est désormais réalisé.~~

Le petit secteur des Morzies couvre 0,6 ha. Il se situe en continuité directe du quartier actuel des Morzies et en constitue la « dernière tranche ».



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles:

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

~~Pour le secteur de Lachair, les eaux pluviales après rétention, et traitement si nécessaire, pourront être rejeté dans le milieu naturel.~~

*(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

## Objectif 2 – Paysager les frontières entre les secteurs et les espaces bâtis ou ruraux

### **Obligation :**

Secteur de Morzies: Les boisements situés en frontière « nord » et au cœur du secteur doivent être préservés ou reconstitués de manière à limité l'impact des nouvelles constructions sur le cadre de vie des constructions existantes et pour tenir compte de l'enjeu de trame verte.

~~Secteur de Lachair: Dans le secteur B, la frontière avec l'espace rural à l'ouest devra bénéficier d'un traitement paysager.~~

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Recommandation** : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### Objectif – Organiser un aménagement cohérent de la zone

#### **Obligation :**

~~Secteur de Lachair: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone ou :~~

~~L'ensemble des secteurs **B et C**~~

~~L'ensemble du secteur **A**~~

Secteur de Morzies : Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.



## B. HABITAT

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

**Recommandation :** L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant:

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux...

#### **Objectif 2 – Création d'un espace collectif**

**Obligation :**

~~Dans la zone de Lachair, un espace public doit être prévu dans la zone. Il doit être conçu pour permettre une appropriation collective par les habitants : aire de jeux engazonnée, placette avec des bancs et des jeux pour enfants, jeux de boules...~~

~~Cet espace devra être planté.~~

Dans la zone des Morzies, un espace public doit être prévu dans la zone. Il doit être conçu pour permettre une appropriation collective par les habitants : aire de jeux engazonnée, placette avec des bancs et des jeux pour enfants, jeux de boules...

Cet espace devra être planté.

#### **Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation :**

~~En cas de caducité des permis d'aménager actuel, dans la zone de Lachair, le programme de logements nouveaux devrait sur les secteurs **B** et **C** prévoir une densité minimale de 15 logt/ha.~~

~~De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.~~

~~Le programme présentera une mixité de logements avec 40% de collectif, 30% de pavillonnaire groupé et 30% de maisons individuelles.~~

~~Les logements collectifs ceux-ci seront obligatoirement positionnés le long de la voie au Sud du secteur **C**~~

~~Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C.~~

~~Sur le secteur **A**, le programme de logements nouveaux devra prévoir une densité cible de 10 logt/ha. Il n'y aura pas de collectifs.~~

Dans la zone des Morzies : le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 30 logt/ha (valeur cible).

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+1+C.

**Recommandation :**

~~Dans la zone de Lachair,~~

~~Le quartier présentera une diversité des formes de logements, avec néanmoins une dominance des logements intermédiaires ou groupés.~~

Dans la zone des Morzies,

Le quartier présentera une diversité des formes de logements, avec néanmoins une dominance des logements intermédiaires ou groupés. Les maisons individuelles restent possibles sur une partie du secteur.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

##### **Obligation :**

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier

~~Dans la zone de Lachair, 40% au moins des logements seront conçus sans garages accolés, avec des stationnements regroupés, de façon à créer des dessertes piétonnes aux logements.~~

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

### **C2. Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

##### **Obligation :**

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres). Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Dans le secteur des Morzies, ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **C3. Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

##### **Obligation :**

Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Dans le secteur des Morzies, ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

## 4. SECTEUR DE LA BONNASSE

**OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.**

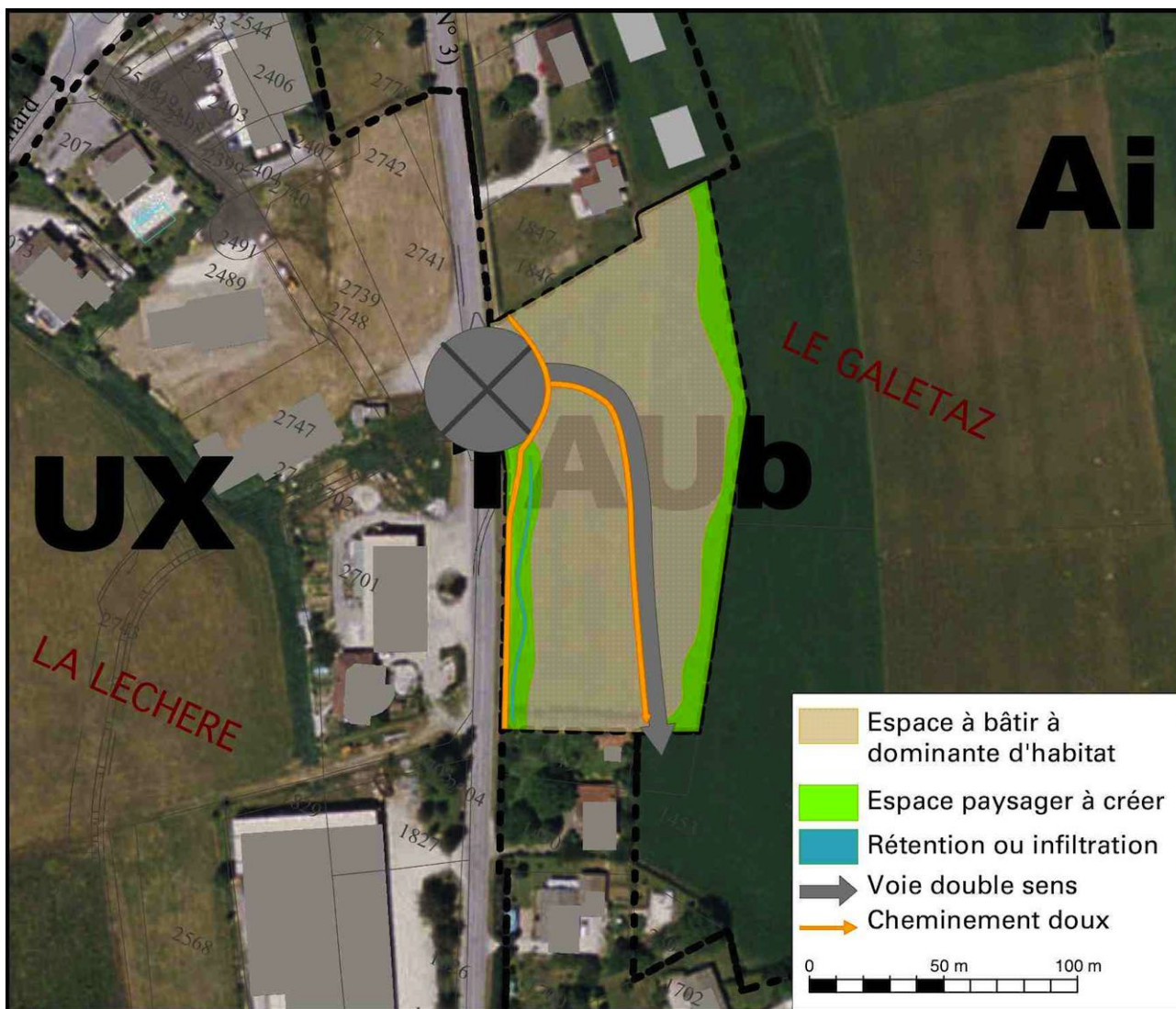


## 5. SECTEUR DE VINCY

**OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.**

## 6. SECTEUR DE GALETAZ

Dans ce secteur (0,84 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

---

La zone « 1AUB de Galetaz » ne peut être ouverte à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

### A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, le long des cheminements doux. .

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

#### Objectif 2 – Prévoir un traitement paysager des abords

**Obligation :** Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation :** Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

**Recommandation :** Pour une meilleure intégration des constructions, les façades principaux de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Recommandation** : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 2 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

**Obligation** : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

La zone ne pourra être urbanisée qu'après réalisation d'un aménagement sécurisant le carrefour avec la RD 3 et la voie de desserte de la zone d'activité de Vincy.

## **HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

**Recommandation** : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest.

Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation** :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

**Recommandation** :

On privilégiera les logements intermédiaires ; ces logements intermédiaires pourront présenter des volumes assez importants, de type ferme, découpés en plusieurs logements pour être dans une morphologie proche des bâtiments anciens existants dans le hameau.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

**Obligation** : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons et un cheminement doux devra être réalisé le long de la route de Choisy.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

### **C2. Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

**Obligation** : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **C3. Organiser le stationnement**

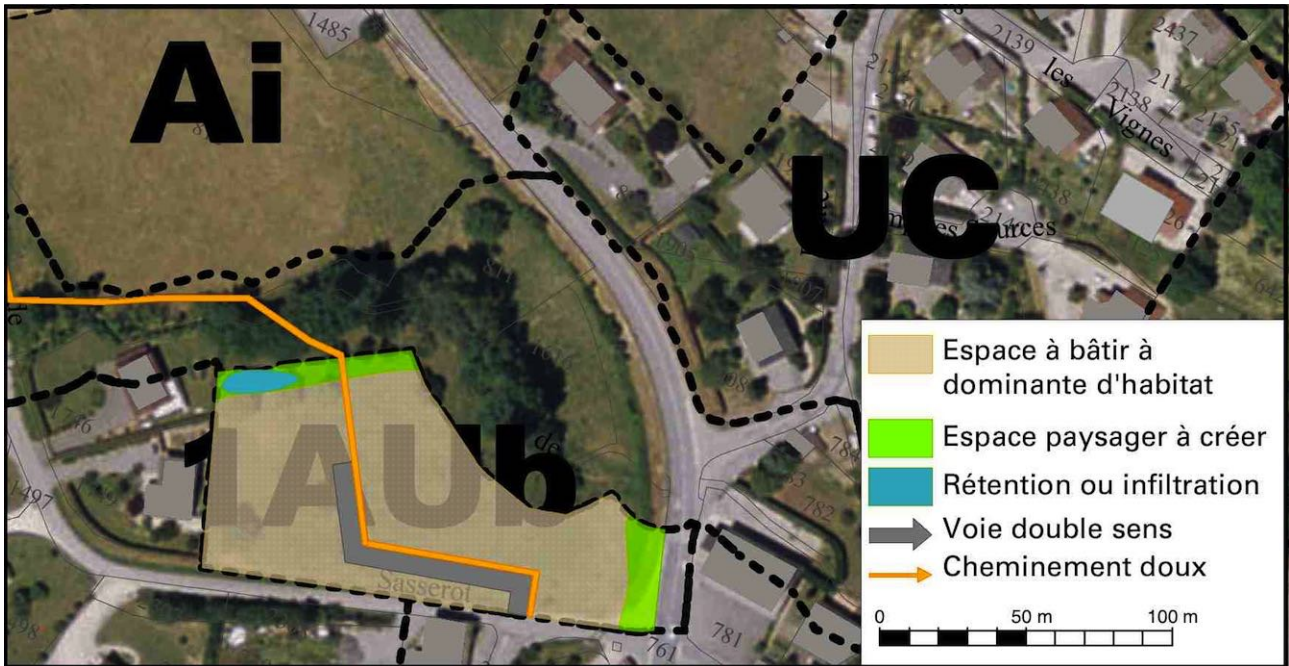
#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

**Obligation** : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.



## 7. SECTEUR NORD DE VINCY

Dans ce secteur (0,52 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

---

La zone « 1AUb Nord de Vincy » ne peut être ouverte à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

### A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, dans un espace tampon avec le milieu naturel.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation :** les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

#### Objectif 2 – Prévoir un traitement paysager des abords

**Obligation :** Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation :** Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

**Recommandation :** Pour une meilleure intégration des constructions, les façades principaux de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Recommandation** : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 2 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

**Obligation** : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

## **B. HABITAT**

---

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

**Recommandation** : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest.

Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

**Obligation** :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

**Recommandation** :

On privilégiera les logements intermédiaires et les logements groupés.



## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

**Obligation** : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons.

L'aménagement réservera la possibilité de maillage doux avec le hameau de Sasserot, en créant un lien doux le long du ruisseau.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

### **C2. Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

**Obligation** : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

### **C3. Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

**Obligation** : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

## 8. Mandrena



Les principes retenus sont les suivants :

### Aménagement :

- Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

## **Habitat**

- Le programme de logements devra prévoir une densité cible de 15 logt/ha.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C et 6,5 m à l'égout.
- Le quartier présentera des logements groupés.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

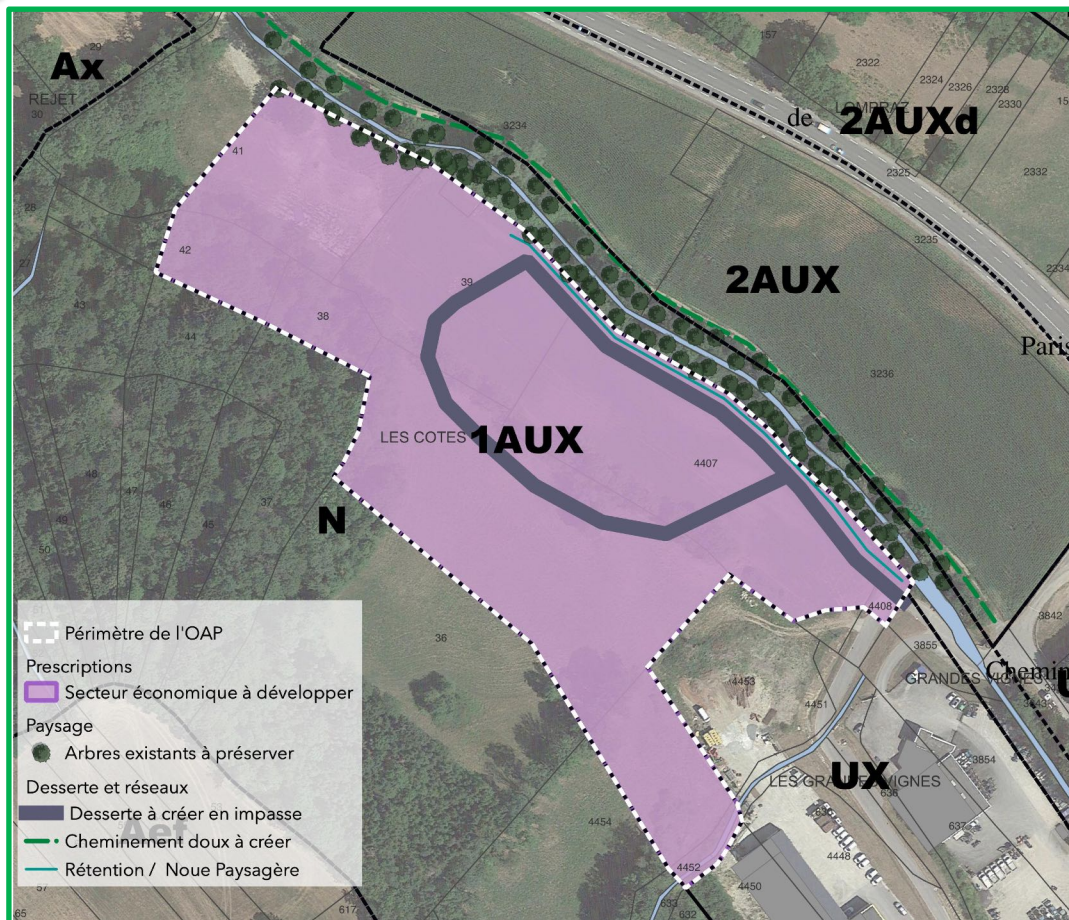
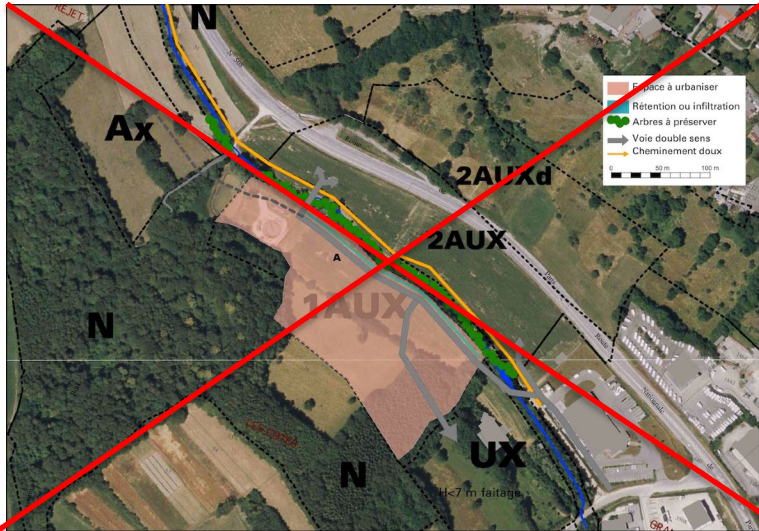
## **Déplacements :**

- L'accès au secteur s'effectuera par une voie à créer à partir de la route de la Fruitière
- Dans le cas d'une 2<sup>nd</sup>e tranche constituée par les parcelles B1880 et B1964, l'accès à cette 2<sup>nd</sup>e tranche pourrait être mutualisé avec l'accès existant des parcelles B1960 et 1962. Si la mutualisation des accès n'est pas possible avec les parcelles B1960 et 1962 alors les parcelles B1880 et B1964 devront être desservies par une voirie interne de la zone.



## 9. ZONE D'ACTIVITE

Cet espace se trouve en entrée de ville, mais il est en arrière plan car implanté entre les Petites Usses et le versant boisé. Le secteur est donc peu perceptible depuis la RD1508.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usse).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Un système d'infiltration et/ou de rétention individuelle devra être prévue à l'échelle des lots.

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit**

**Obligation :** Les espaces situés le long de la rivière devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange.

~~**Obligation :** Les espaces situés le long de la RD devront être plantés de manière à structurer l'entrée de ville. L'effet recherché peut être une image végétale urbaine : grand tapis engazonné, alignements d'arbres...~~

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

**Obligation** : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

**Obligation** : L'urbanisation de la zone devra tenir compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du **POS du projet de déchetterie**.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C1. Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone.

#### ~~**Objectif 2 – Préserver des maillages à venir**~~

~~La voirie sera réalisée de telle sorte qu'elle permettra la desserte à terme de la zone Ax destinée à l'accueil d'une unité de traitement et valorisation des déchets inertes.~~

### **C3. Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

**Obligation** : Les opérations devront prévoir des stationnements pour les visiteurs sur les espaces collectifs de desserte.

**B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION CONCERNANT  
LES ZONES 2AU**

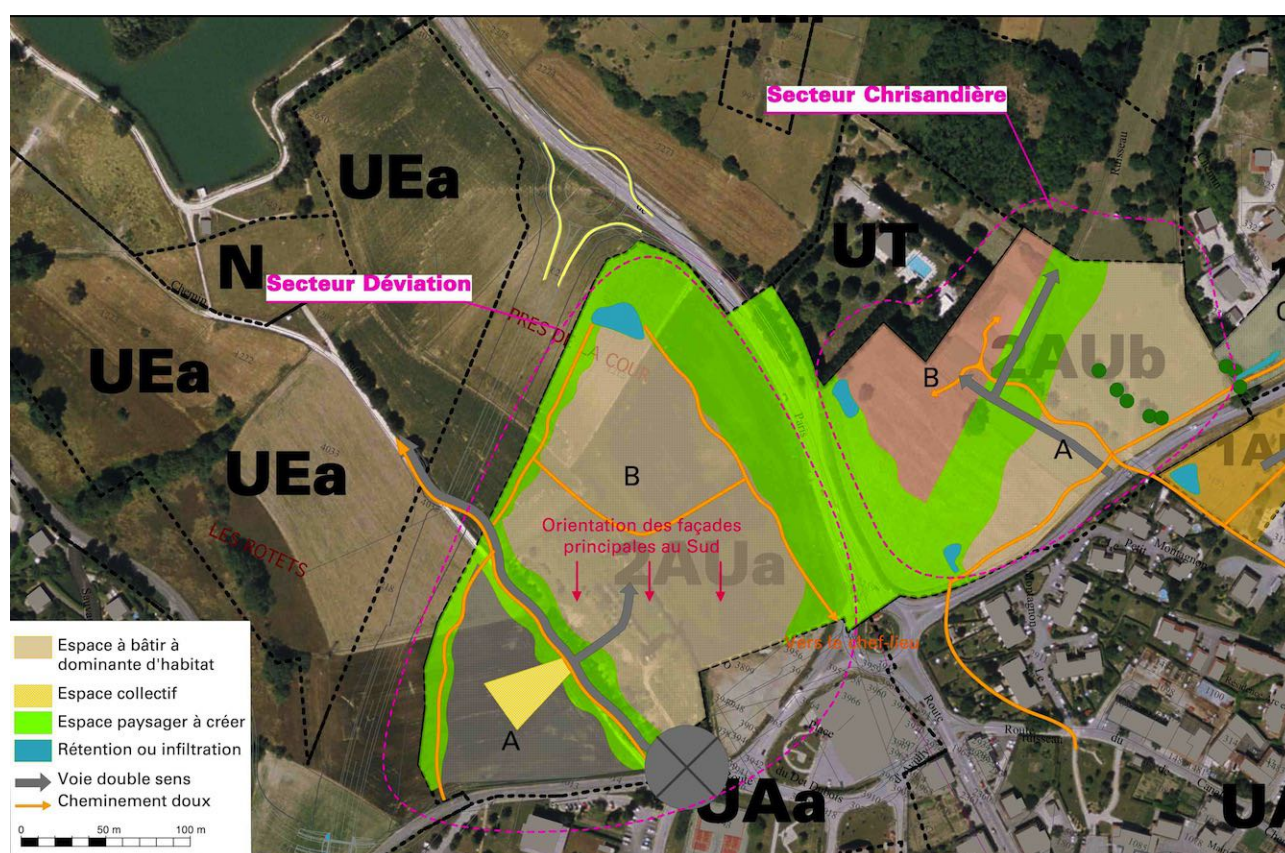


## 1. ENTRE DEVIATION ET CHEF-LIEU

Dans ce secteur, proche du chef-lieu, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct avec le centre commerçant et d'équipements de la commune.

Cet espace se trouve en entrée de ville, entre la déviation et le chef-lieu. Il représente donc la 1<sup>ère</sup> image perçue des quartiers d'habitat de la Balme, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Les principes retenus sont les suivants :

### Aménagement :

- L'aménagement de l'entrée de la commune devra respecter le cône de vue depuis le giratoire du Lac vers le chef-lieu et l'église.
- L'aménagement des deux secteurs devra présenter une qualité paysagère forte avec une attention sur les vues depuis la RD1508 et depuis la déviation.
- Le secteur Déviation et le secteur Chrisandière pourront être ouverts à l'urbanisation en plusieurs temps.
- L'aménagement de chaque secteur devra être cohérent avec les secteurs voisins préalablement ouverts à l'urbanisation.



- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces bassins pourraient être positionnés dans le cône de vue à préserver à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.
- 

## Habitat

### Dans le secteur Déviation :

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 90 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+3+C.
- Le quartier présentera une diversité des formes de logements. On trouvera des logements collectifs, associés à des logements intermédiaires et à des logements groupés (à proximité du cône de vue pour préserver les vues).

### Dans le secteur Chrisandière :

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 65 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, et surtout de respecter les visions sur l'église, le bois des Pins et la Mandallaz, les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+2+C.
- Le quartier présentera une diversité des formes de logements. On trouvera des logements collectifs, associés à des logements intermédiaires et à des logements groupés (à proximité du cône de vue pour préserver les vues).

## Déplacements :

- Le secteur « Déviation » devra conserver les accès (automobile et modes doux) à la zone UE d'équipement et au Lac.
- Au sein de chaque secteur, un maillage doux sera prévu entre les opérations et vers le chef-lieu et le lac.
- L'aménagement du secteur Déviation devra tenir compte de la proximité de la déviation et en limiter les effets gênants (prise en compte du bruit entre autre).

## Risques liés au pipeline

Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

### Cas du secteur Chrisandière :

- Le secteur est traversé du sud-ouest vers le nord-est par le pipeline. Actuellement le pipeline est couvert sur le moitié de ce secteur.

- Même si la totalité du pipeline était protégé dans cette zone, le secteur resterait affecté par les risques résiduels après mise en place des mesures de protection. L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

#### Cas du secteur Déviation:

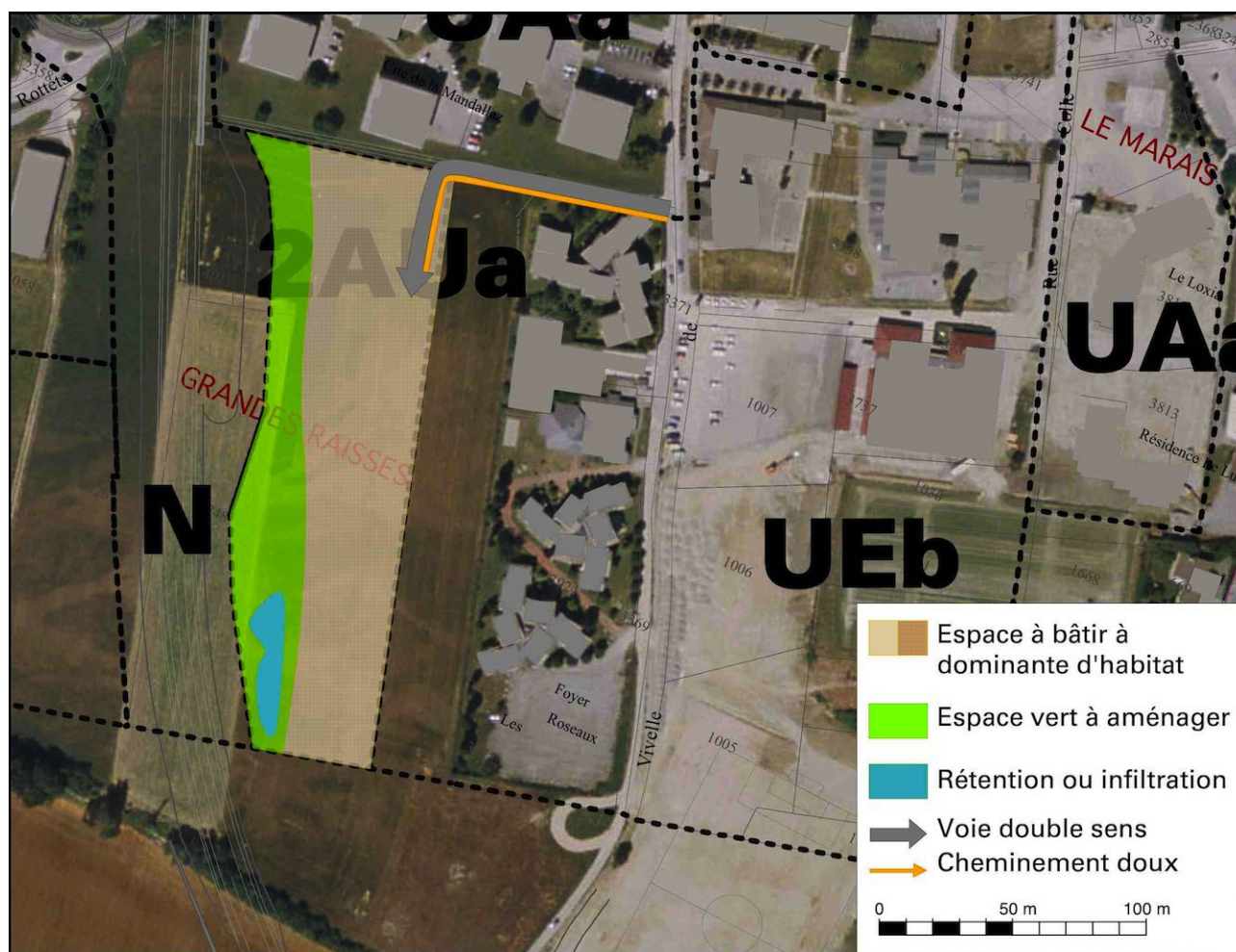
- Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe sous le giratoire du Casino). Actuellement le pipeline est couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques après mise en place de mesure de protection ; les zones de dangers sont abaissées entre 40 et 60 m (selon s'il s'agit des risques létaux, blessures irréversibles ou blessures graves).
- Une partie de la zone « déviation » reste affectée par ces zones de danger réduites.
- L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

## 2. LES GRANDES RAISSES

Dans ce secteur, proche du chef-lieu, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct avec le centre commerçant et d'équipements de la commune.

Cet espace se trouve entre un secteur d'équipement du chef-lieu et la déviation, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Les principes retenus sont les suivants :

### Aménagement :

- L'aménagement du secteur devra présenter une qualité paysagère forte avec une attention sur les vues depuis la déviation.
- Le secteur sera être ouvert à l'urbanisation en une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales..

## Habitat

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 90 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+3+C.
- Le quartier présentera des logements collectifs.

## Déplacements :

- L'accès au secteur s'effectuera par une voie à créer entre la cité de la Mandallaz et le foyer des Iris
- L'aménagement du secteur devra prévoir des liaisons douces. En particulier il sera étudié la possibilité de lien doux vers la piste cyclable en passant par le territoire de Sillingy.
- L'aménagement du secteur Déviation devra tenir compte de la proximité de la déviation et en limiter les effets gênants (prise en compte du bruit entre autre).

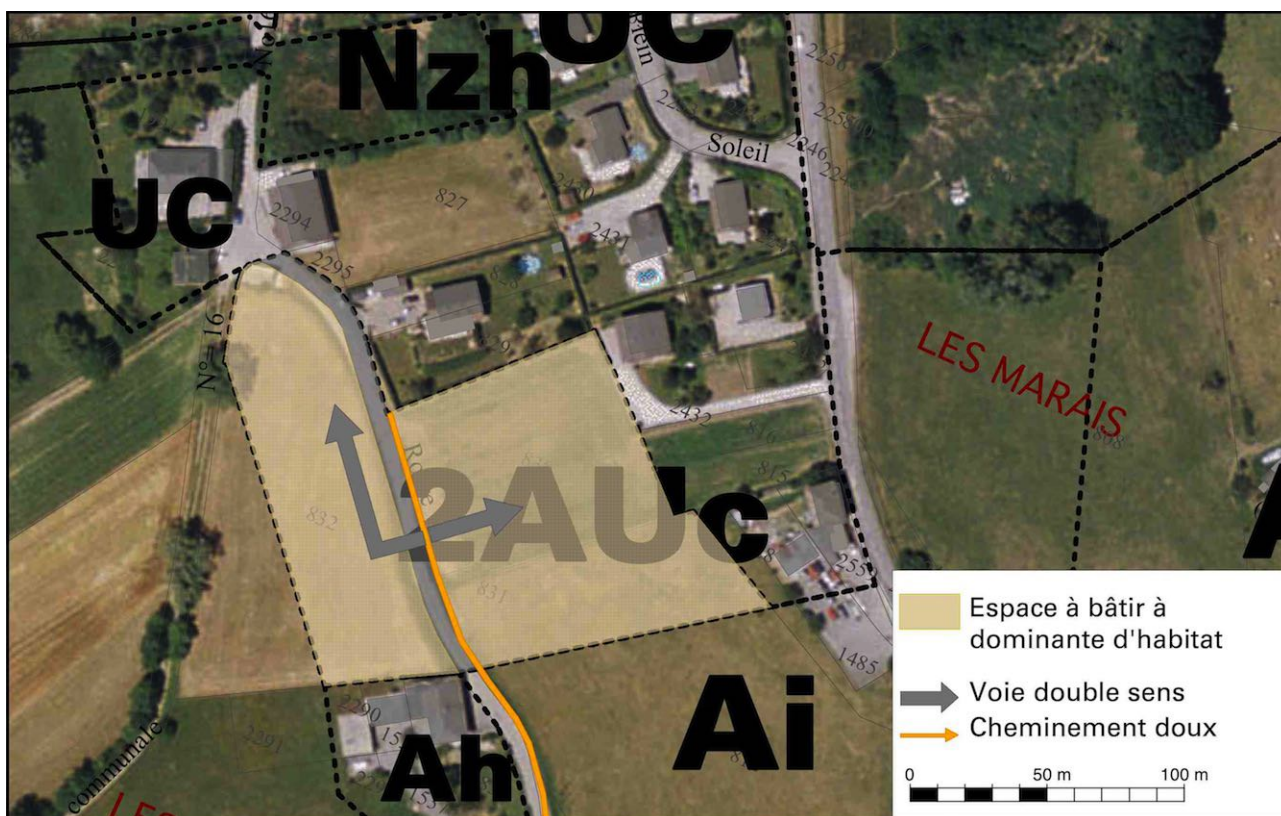
## Risques liés au pipeline

- Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.  
Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.
- Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe entre les écoles et sous le parking de la salle Daviet). Actuellement, le pipeline n'est pas couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques de rupture de la canalisation.
- Si des mesures de protection du pipeline étaient mises en œuvre (dalle de béton), la zone ne serait pas affectée par les zones de danger réduites.
- L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

### 3. SASSEROT

Dans ce secteur, proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le hameau de Sasserot.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation.



Les principes retenus sont les suivants :

#### Aménagement :

- L'aménagement du secteur devra présenter une qualité paysagère.
- Le secteur sera être ouvert à l'urbanisation en deux opérations d'aménagement d'ensemble (de part et d'autre de la route de Sasserot).
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces bassins pourraient être positionnés dans le cône de vue à préserver à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.
- Un soin particulier sera apporté à la limite Ouest du secteur, donnant sur l'espace rural.

#### Habitat

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 30 logt/ha.

- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C et 6,5 m à l'égout du toit.
- Le quartier présentera des logements intermédiaires, groupés et logements individuels.

#### **Déplacements :**

- L'accès à chaque secteur s'effectuera par une voie de desserte interne. Les voies de chaque secteur seront prévues en vis-à-vis pour sécuriser le carrefour créé.
- L'aménagement du secteur devra prévoir des liaisons douces. En particulier il sera étudié la possibilité de lien doux vers l'école de Vincy, par le bord de la route de Sasserot, puis le long du ruisseau pour ensuite traverser la zone 1AU Nord de Vincy.

#### **Risques liés au pipeline**

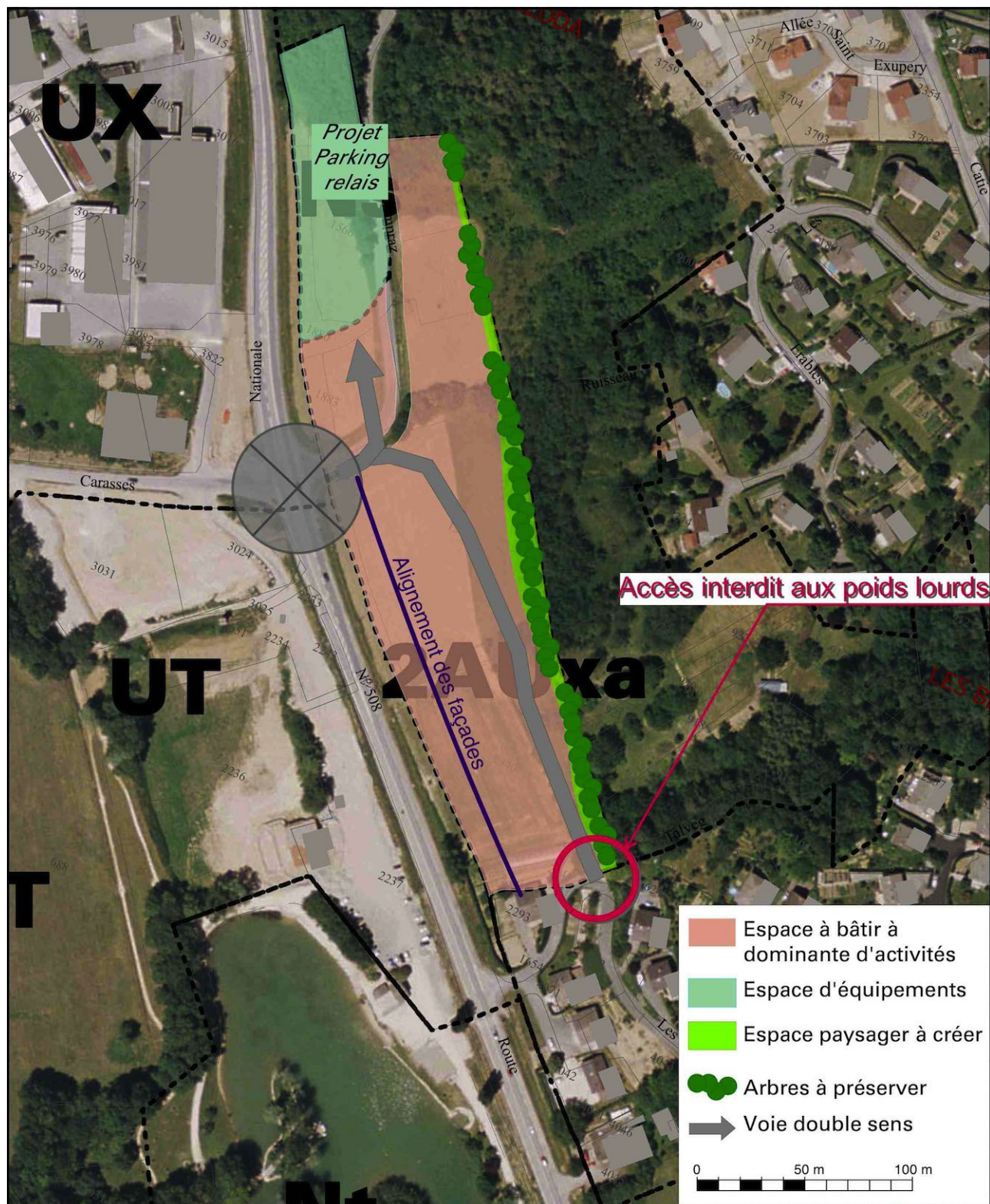
- Le pipeline étant non protégé au droit de cette zone 2AU, le secteur se situe actuellement dans les zones de danger en cas de rupture du pipeline. En totalité dans la zone de blessures graves, pour moitié dans la zone de blessures irréversibles et pour une très petite partie dans la zone létale.



## 4. Zone d'Activité du Lac

Cet espace se trouve en entrée de ville, il représente donc la 1<sup>ère</sup> image perçue de la Balme de Sillingy, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles:

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usses).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit**

**Obligation :** Les espaces situés à l'arrière de la zone devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange.

**Obligation :** Les espaces situés le long de la RD devront être plantés de manière à structurer l'entrée de ville et assurer la transition avec les espaces de loisirs et tourisme de l'autre côté de la RD. L'effet recherché peut être une image végétale urbaine : grand tapis engazonné, alignements d'arbres...

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun



Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,  
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

### **Objectif 3 – Intégrer les constructions dans la trame urbaine**

Pour une meilleure intégration des constructions, le schéma demande de respecter un alignement des façades sur la RD1508.

D'autre part, de manière à respecter le voisinage d'habitations et de tourisme/loisirs, les constructions pourront être limitées en hauteur pour s'intégrer au mieux dans la pente du terrain.

## **A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

**Obligation** : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **C2. Organiser la circulation**

#### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

**Obligation** : L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone et surtout à l'aménagement du carrefour « route de Lompraz / RD1508 / route des Carasses ».

**Obligation** : la voie de desserte de la zone devra également desservir le quartier des Berges. Ainsi ce quartier disposera d'un accès sécurisé à la RD1508 par le carrefour à aménager. La sortie actuelle des berges pourra être supprimée.

### **C3. Organiser le stationnement**

#### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

**Obligation** : Les opérations devront prévoir des stationnements pour les visiteurs sur les espaces collectifs de desserte.

**C/ ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION CONCERNANT  
LES ZONES U**

## 1. Zone UA/UAa – Secteur du Chef-lieu

# ZONE UA / UAa - Secteur du chef-lieu

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Urbanisation au coup par coup possible, à condition de respecter à terme les principes de la présente OAP.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles des zones UA et UAa.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant 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.

Respect de la servitude pour logement social.

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

L'aménagement du secteur devra tenir compte des contraintes liés à la canalisation d'hydrocarbure.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

*Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.*

*Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.*

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### Accessibilité et déplacements

**Aménagement de la traversée du chef-lieu**, avec respect de la coupe de principe présentée ci-contre.

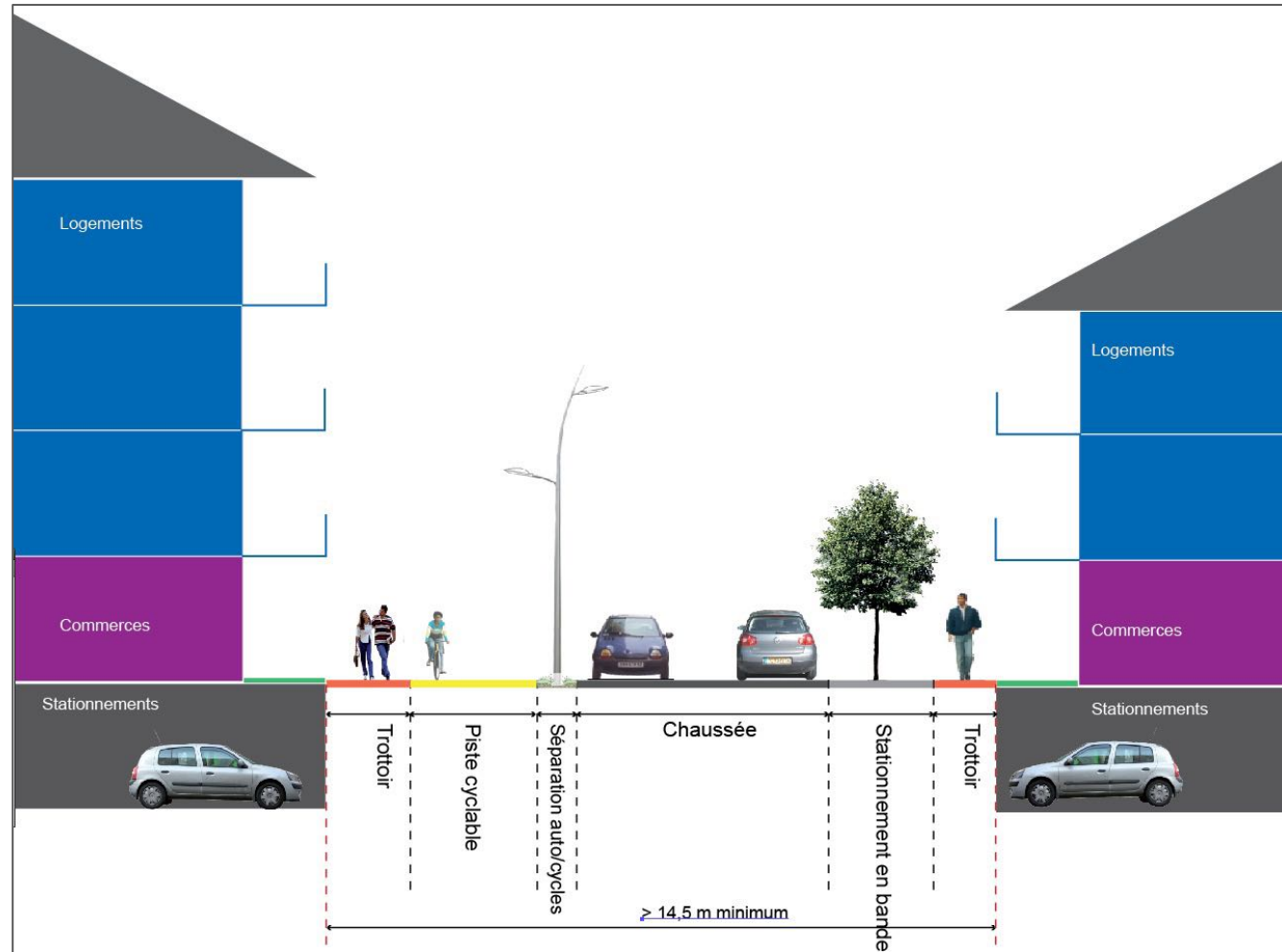
La zone de stationnement sera implantée alternativement d'une part et de l'autre de la chaussée.

**Confortement des maillages doux au travers du chef lieu**; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

**Les accès aux garages en sous-sols** sont interdits depuis et sur la route de Paris.




**Les accès aux garages en sous-sols** depuis la rue du Canal devront être conçus de façon à tenir compte de la présence du canal.



**Coupe de principe sur la route de Paris**

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


### Nature et caractéristiques des constructions

-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+3+C
-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+2+C
-  Habitat de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C


*Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.*

*Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.*


*Les constructions devront être équipées d'ascenseur. Chaque logement devra disposer de balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur.*

 **Constructions existantes**, considérées comme pérennes à l'échelle de la vie du PLU.


Les projets au voisinage des constructions doivent tenir compte des implantations, des maillages, des accès et des aménagements d'espaces publics et s'y connecter.

 **Équipements publics** à connecter avec les espaces publics ou ouverts au public à venir.

 **Bâtiment** à démolir préalablement à tout aménagement.

 Les rez-de-chaussée comporteront obligatoirement des **commerces ou artisans de proximité ou des services** (privés ou publics)

### Traitement paysager et espaces libres

 **Mode d'implantation des constructions.** Le graphisme représente le sens d'implantation de la plus grande longueur de façade.

*Pour mémoire, le document graphique réglementaire impose un alignement des façades, sur une partie du côté droit de la route de Paris en direction de Frangy.*

 **Espaces verts** à créer ou à conserver

 **Espaces publics ou ouverts au public** à créer ou à conserver.

Cet espace doit permettre de lier les différents équipements et assurer des aménagements urbains qualitatifs.

**Conformément au règlement, chaque opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants.** Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter une clôture et des aménagements qualitatifs et arborés.

**L'aménagement de secteur de collecte des déchets** doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité.

## OBJECTIFS DE MIXITÉ

**Tout programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement écrit.**