



2 - Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROCÉDURE	DATE
PLU approuvé par délibération, le	17/02/2017
Modification simplifiée N°1 approuvée, le	18/09/2019
Modification simplifiée N°2, approuvée le	08/07/2021

Vu pour être annexé,
A notre délibération en date,
Le Maire,

SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE..... 1

Repérage de l’ensemble des secteurs faisant l’objet d’une orientation d’aménagement 2

OAP1 - Centre bourg – Partie Nord..... 3

OAP2 - Centre bourg – Partie Est..... 6

OAP3 - Centre bourg – partie Sud..... 9

OAP 4 – Zone UX de Glandon..... 12

OAP 5 – Zone UX du chef-lieu..... 15

OAP 6 – Espace intergénérationnel..... 17

PRESENTATION GÉNÉRALE

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 L 151-6 du Code de l'Urbanisme dit :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

De plus, l'article L 151-7 précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

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

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36. »

Enfin l'article R151-8 précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

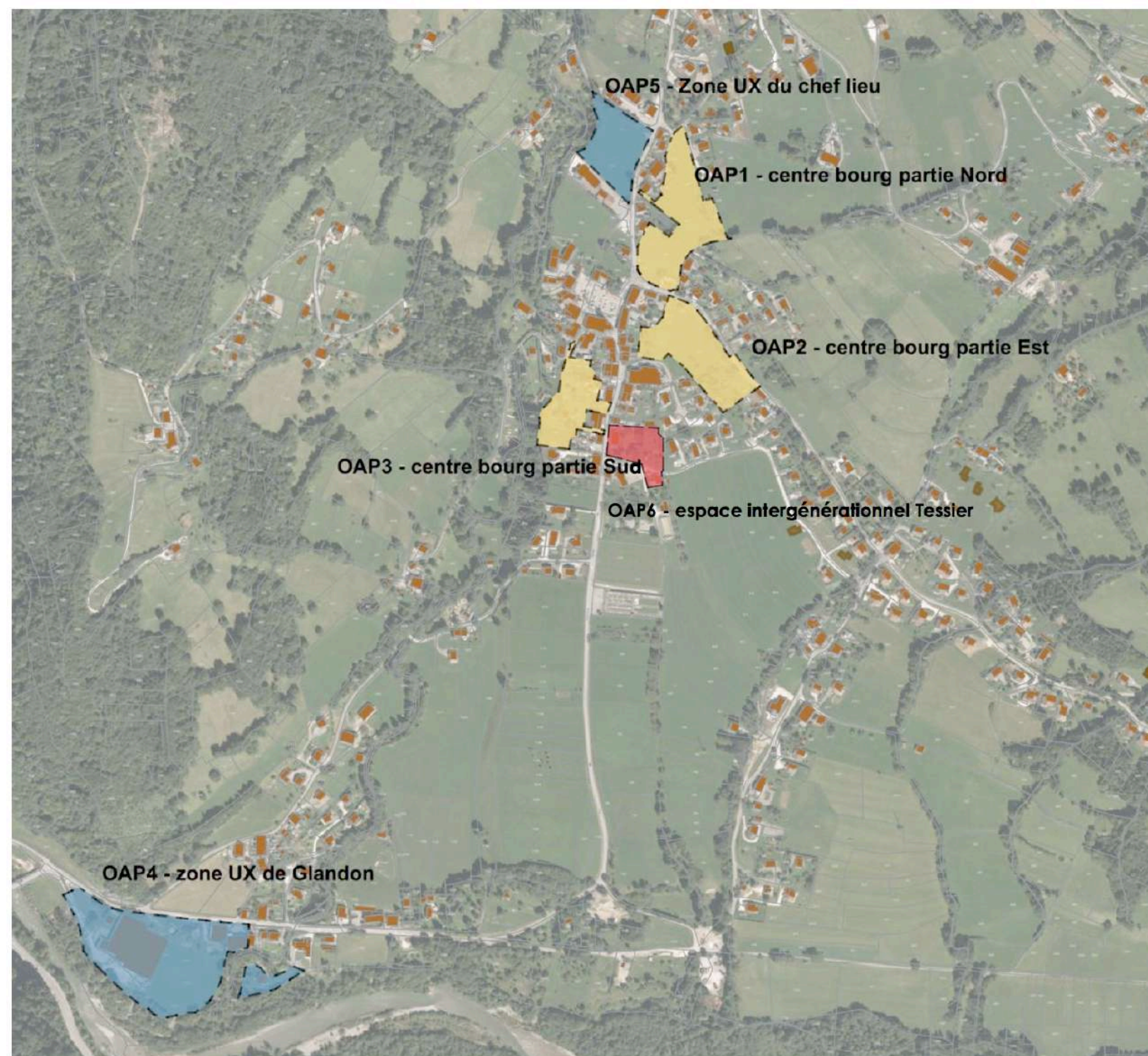
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg 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.

Repérage de l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement



OAP1 - Centre bourg – Partie Nord

Dans ce secteur, situé au Nord du centre bourg et d'une superficie de 1,2 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti collectif en face de la Mairie afin de créer une continuité d'espace collectif urbain à ce niveau.

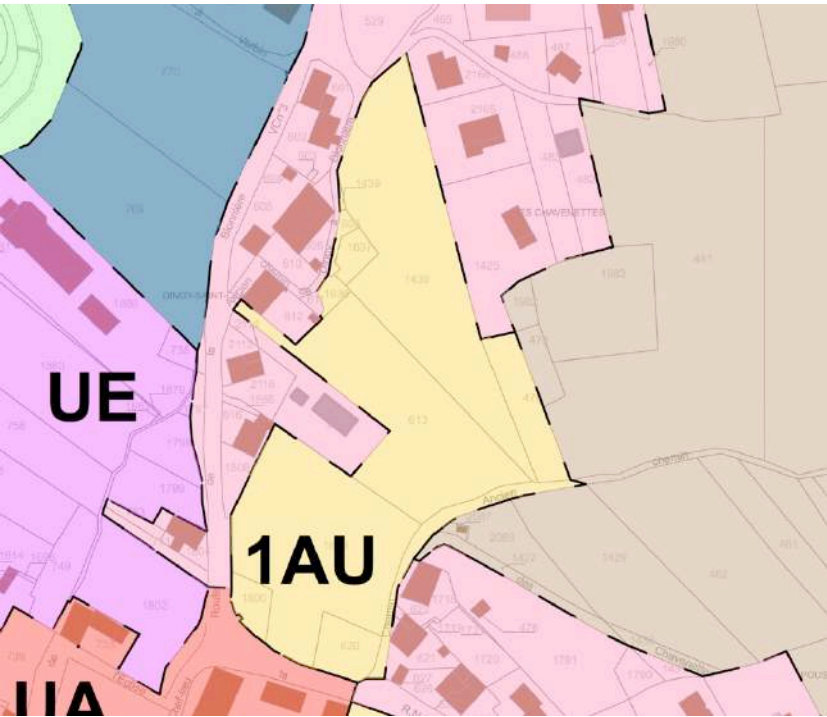
Ce secteur devra accueillir des logements collectifs et intermédiaires

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page précédente doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

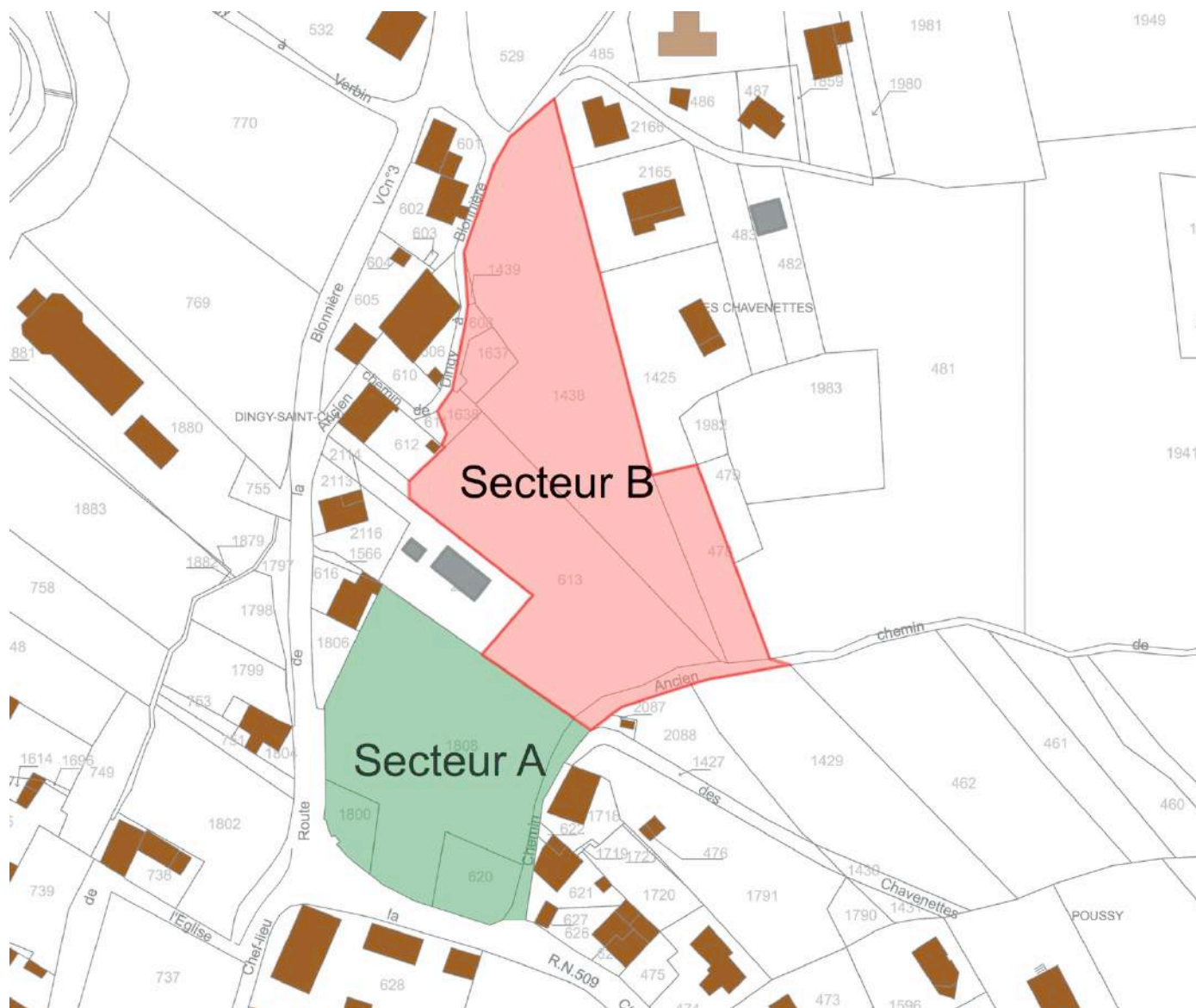


Périmètre de la zone 1AU



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (selon étude CAUE)





Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessous, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, concernant au moins **80%** de la surface soit du secteur A, soit du secteur B, soit de l'ensemble des deux secteurs. La partie restante du secteur ou de la zone devra être ensuite aménagée en une seule fois.

Dans le cas où l'opération ne concerne pas l'ensemble d'un secteur ou de la zone, le projet doit faire apparaître comment le reste de la zone pourra être aménagé par la suite.

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation à la pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain qui présente une pente montante vers le Nord.

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+1 + combles (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

Point de vue sur le Parmelan

L'implantation des bâtiments sera conçue de sorte qu'elle permette de conserver le point de vue sur le Parmelan depuis la rue principale du chef-lieu (voir schéma)

L'implantation des bâtiments sur le secteur A se fera plutôt sur la partie Nord de la zone.

Un traitement qualitatif (pierre) du soutènement en limite du secteur A côté route de la Blonnière doit être prévu.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs ou intermédiaires

L'opération comportera un minimum de 20 % de logements aidés

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **36 logements à l'hectare**.

(soit environ 18 logements secteur A et 24 logements secteur B)

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façade « séjour » soient principalement orientées vers le Sud ou le Sud-Ouest

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, 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 ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

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

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

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

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites avec les espaces urbanisés existant (selon schéma : « structure paysagère à conforter »).

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer conformément aux exigences de l'article 1AU 16.

Une partie des places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit des aménagements sécurisés au niveau des raccordements sur les voies existantes, permettant une bonne visibilité. Tous les aménagements de talus devront être prévus dans ce sens.

Chaque secteur doit prévoir sa desserte automobile depuis la voie publique.

Liaisons douces

Le chemin rural à l'Est doit être conservé. Toutefois, il peut être utilisé dans la partie basse pour l'accès au secteur A.

Les itinéraires mode doux doivent être prévus comme sur le schéma (« itinéraires mixtes »)

Ces itinéraires devront :

- ° Etre installés sur un espace présentant une largeur suffisante.
- ° 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.

Ils doivent s'articuler avec les cheminements piétonniers du centre bourg existants ou à créer.

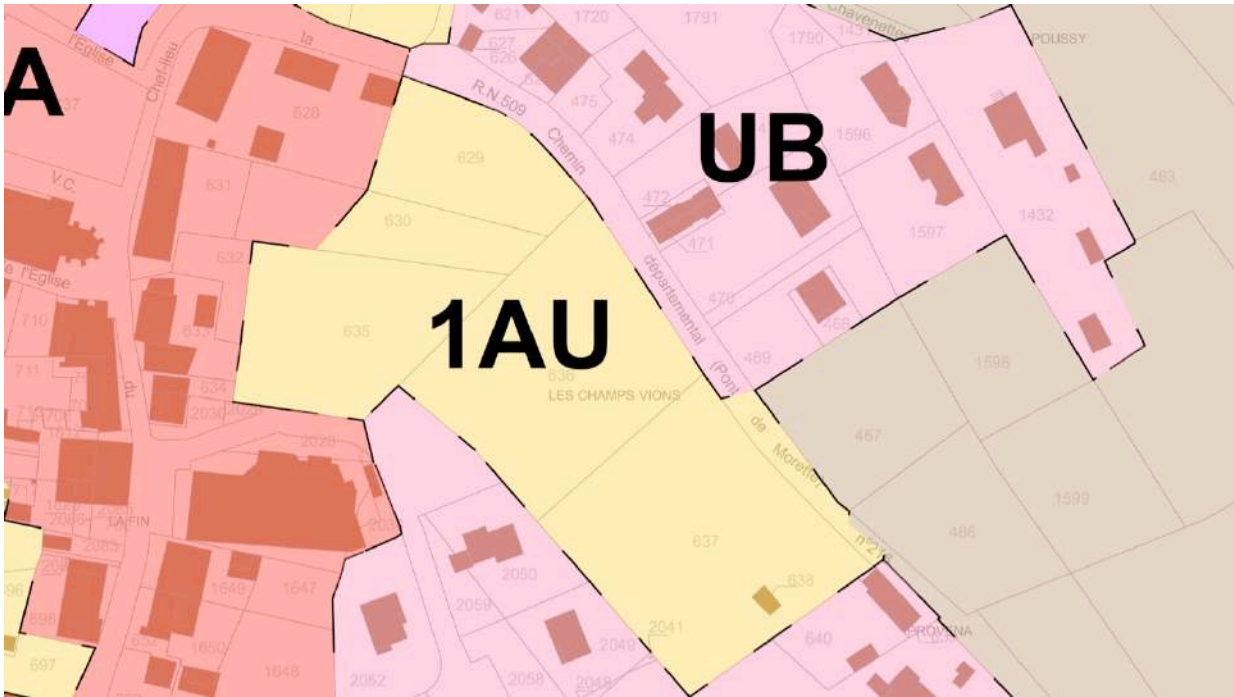
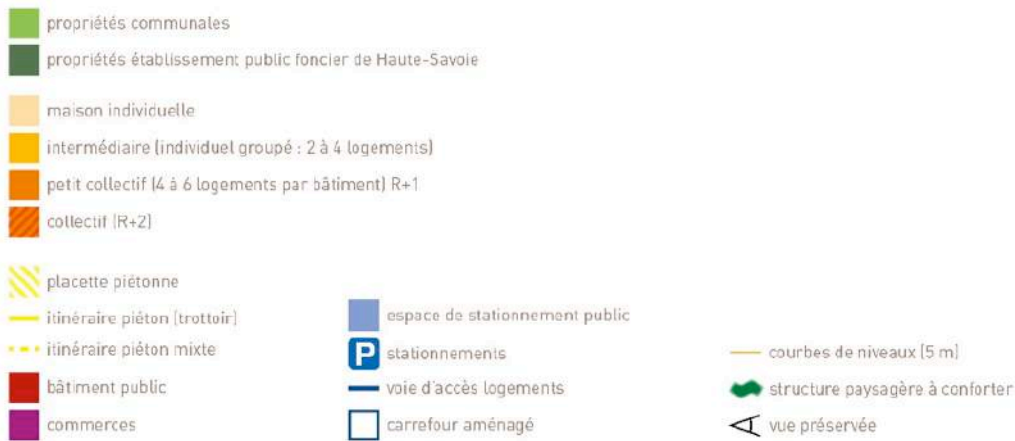
OAP2 - Centre bourg – Partie Est

Dans ce secteur d'une superficie de 1 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain. Ce secteur devra accueillir des logements collectifs et intermédiaires. Une partie des logements devraient être adaptés à l'accueil de personnes âgées

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page précédente doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant. Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



Périmètre de la zone 1AU



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (selon étude CAUE)

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessous, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble prévoyant l'organisation de toute la zone. L'opération en elle-même pourra ne concerner qu'une partie de la zone.

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adaptation à la pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain qui présente une pente montante vers le Nord.

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+1 + combles (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

Dans la partie prévue sur le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation, une hauteur maximum de R+2 + combles peut être acceptée

Point de vue sur le centre bourg et l'église

L'implantation des bâtiments sera conçue de sorte qu'elle permette de conserver des points de vue sur le centre bourg et l'église depuis la route de Thônes comme prévu au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs ou intermédiaires

L'opération comportera un minimum de 20 % de logements aidés

Densité de l'opération

La densité recherchée sera de l'ordre de **60 logements à l'hectare**.

(soit environ 63 logements).

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façade « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, 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 ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

L'opération d'aménagement doit prévoir les dispositifs nécessaires au traitement des eaux de ruissellement venant depuis la route de Thônes au Nord.

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

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

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

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

Des espaces verts de transition seront prévus sur les limites de la zone (selon schéma : « structure paysagère à conforter »).

Verger à préserver

Un verger est existant sur la partie Est du secteur. Environ 20 % de ce verger devra être préservé et intégré à l'aménagement paysager général de la zone.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer conformément aux exigences de l'article 1AU 16.

Il est recommandé d'avoir une forte proportion de places traitées en parking souterrain ou couvert

Une partie des places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit des aménagements sécurisés au niveau des raccordements sur les voies existantes, permettant une bonne visibilité. Tous les aménagements de talus devront être prévus dans ce sens (sortie perpendiculaire, création d'un replat au niveau de l'accès...)

Liaisons douces

Les itinéraires mode doux doivent être prévus comme sur le schéma (« itinéraires mixtes »)

Ces itinéraires devront :

- ° Etre installés sur un espace présentant une largeur suffisante.
- ° 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.

Ils doivent s'articuler avec les cheminements piétonniers du centre bourg existants ou à créer (en particulier vers les équipements zone sportive au Sud et salle polyvalente au Nord)



Un exemple de scénario d'aménagement possible

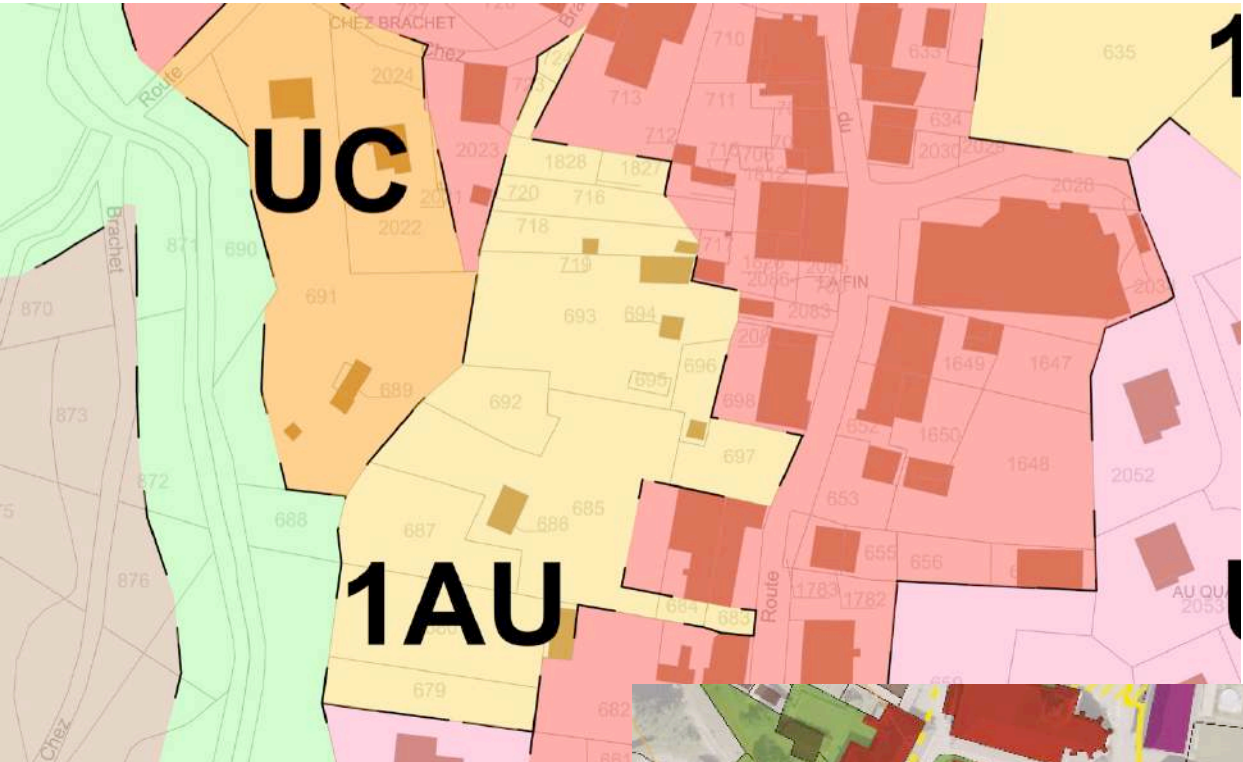
OAP3 - Centre bourg – partie Sud

Dans ce secteur d'une superficie de 0,7 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité du bâti existant afin de créer une continuité du tissu urbain. Ce secteur devra accueillir des logements collectifs et intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page précédente doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant. Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



Périmètre de la zone 1AU

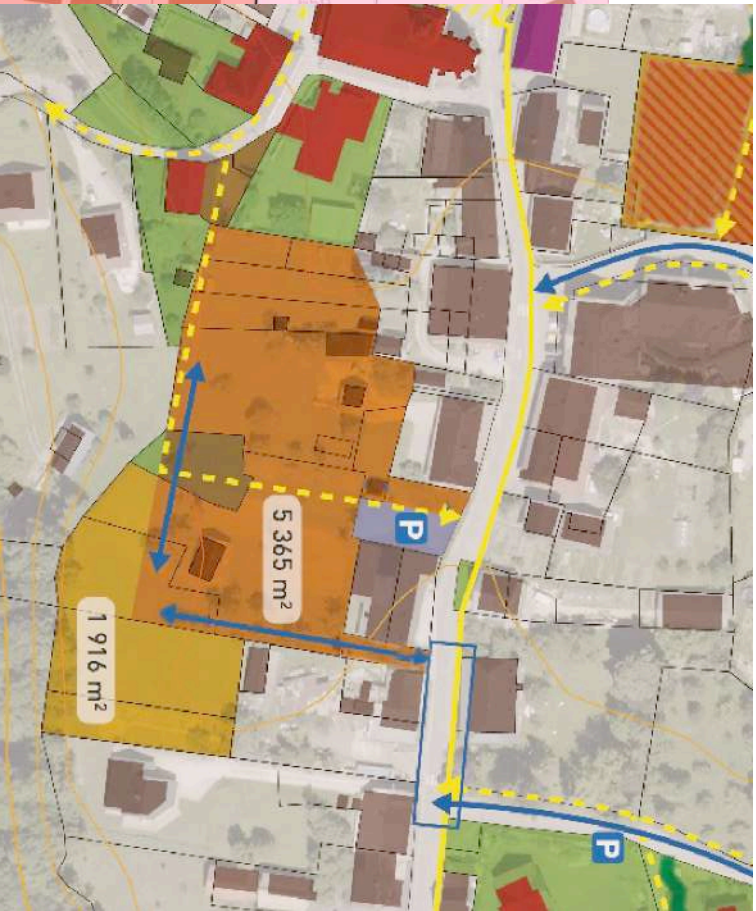


Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (selon étude CAUE)

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessous, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble prévoyant l'organisation de toute la zone. L'opération en elle-même pourra ne concerner qu'une partie de la zone.

Toutefois, les constructions ne peuvent y être autorisées qu'à partir de l'année 2023.

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+1+ combles (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs ou intermédiaires

L'opération comportera un minimum de 20 % de logements aidés

Densité de l'opération

La densité minimum sera de l'ordre de **35 logements à l'hectare**.

(soit environ 25 logements)

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Orientation des bâtiments

Le plan de masse sera organisé de sorte que les « façades jardins » ou les façades « séjour » soient principalement orientées vers l'Ouest ou le Sud.

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, 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 ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

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

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

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

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer conformément aux exigences de l'article 1AU 16.

Il est recommandé d'avoir une forte proportion de places traitées en parking souterrain ou couvert

Une partie des places visiteurs seront traitées sous forme de « places vertes », c'est à dire des places dont au moins 50% de la surface n'est pas imperméabilisée.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit des aménagements sécurisés au niveau des raccordements sur les voies existantes, permettant une bonne visibilité.

Liaisons douces

Les itinéraires mode doux doivent être prévus comme sur le schéma (« itinéraires mixtes »)

Ces itinéraires devront :

- ° Etre installés sur un espace présentant une largeur suffisante.
- ° 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.

Ils doivent s'articuler avec les cheminements piétonniers du centre bourg existants ou à créer.

OAP 4 – Zone UX de Glandon

La volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité de la zone d'activité existante.

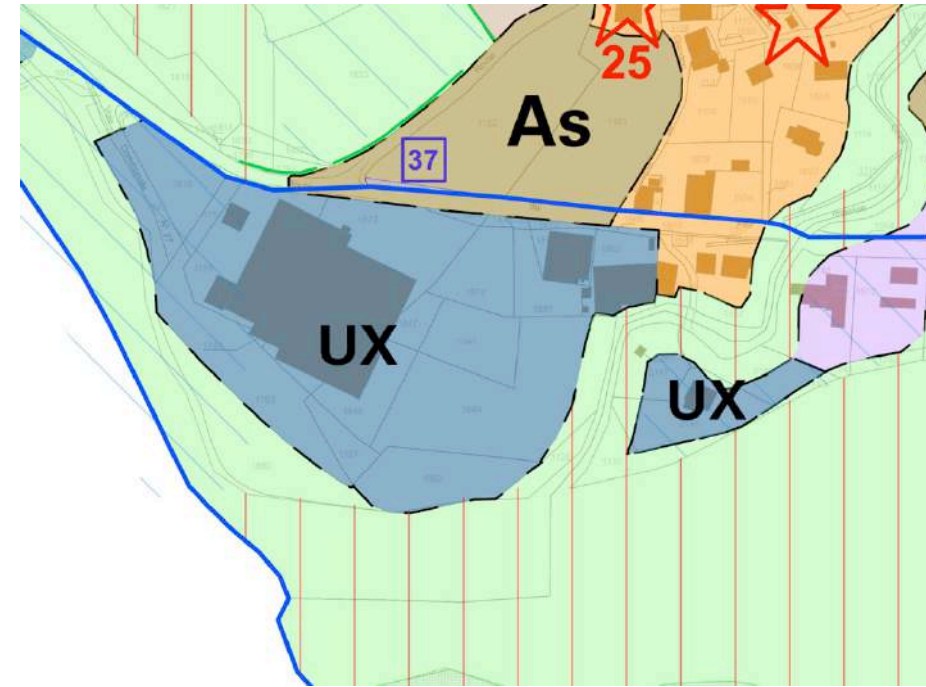
Il s'agit d'y accueillir tout type d'activités, en particulier commerciales ou artisanales, correspondant au besoin de la commune.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma ci contre doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



Le périmètre de l'OAP est celui de la zone UX de Glandon

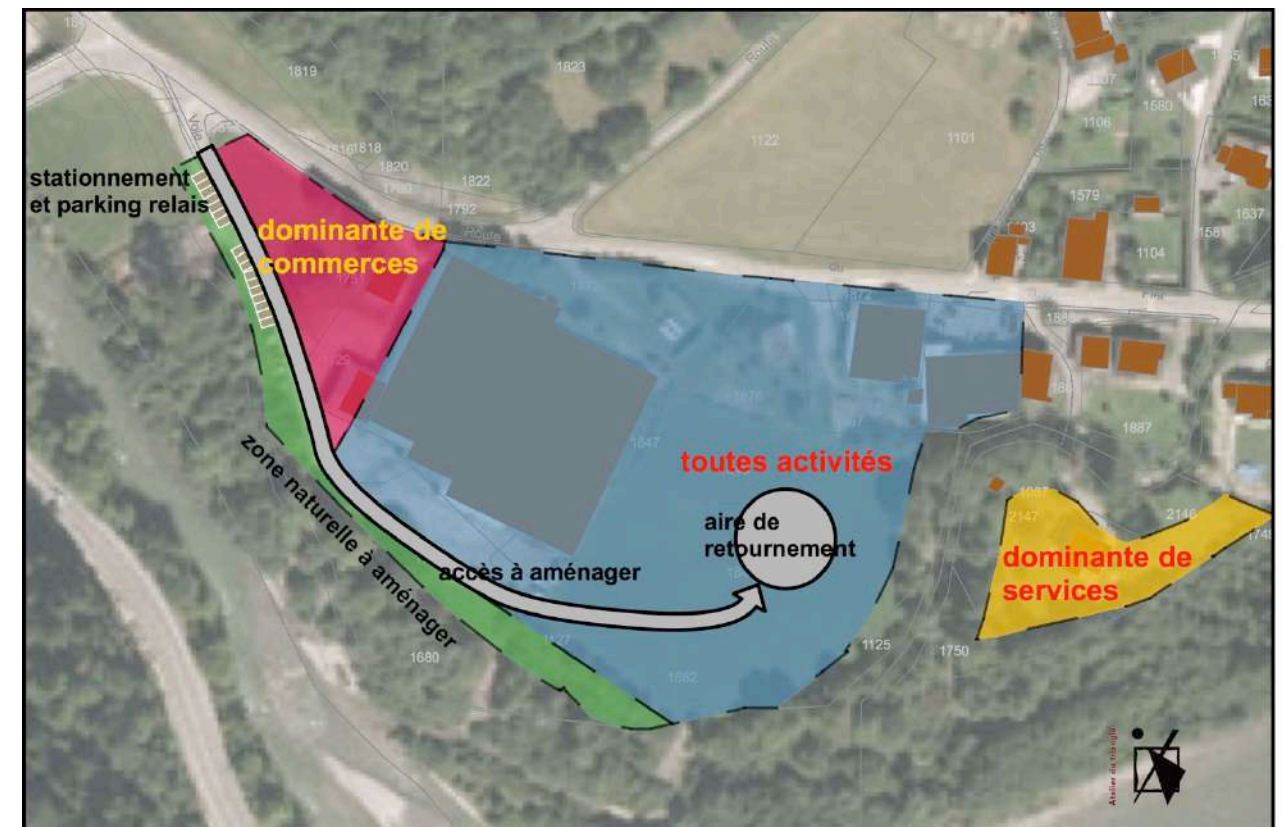


Schéma de l'OAP

L'urbanisation du secteur de l'OAP de Glandon pourra se faire, comme le permet l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ».

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Qualité architecturale

Les bâtiments devront présenter une qualité architecturale en respectant les principes suivants :

Les façades du volume principal seront traitées avec un matériau et une couleur dominante. Cette couleur ne sera pas vive. L'aspect extérieur sera :

- soit en maçonnerie enduite de couleur beige clair
- soit en bois naturel ou gris.
- soit en bardage métallique

Deux, au moins des façades du volume principal présenteront des ouvertures vitrées.

Dans le cas de **stockage extérieur**, des écrans (végétalisés ou non) seront prévus.

Dans tous les cas, on cherchera une harmonie avec les bâtiments d'activités existant et une intégration paysagère tenant compte des habitations proches.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Vocation de la zone

Comme indiqué sur le schéma de l'OAP, la zone comprend trois secteurs :

- le secteur à l'Ouest (en rouge sur le schéma) est en façade et sera à vocation commerciale dominante.
- Le secteur central (en bleu sur le plan) pourra accueillir tout type d'activités. Toutefois, la partie actuellement non aménagée ne pourra accueillir un seul bâtiment, mais devra en accueillir au moins trois.
- Le secteur à l'Est (en jaune sur le plan) est à vocation de services dominante.

Intégration au tissu existant

L'opération doit s'intégrer au tissu existant du hameau de Glandon et s'articuler avec l'habitat.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, 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 ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

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

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

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

Toitures végétalisées

La mise en œuvre de toiture végétalisée est recommandée dans la mesure où elle permet de compenser l'imperméabilisation de la parcelle au niveau des aires de service.

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement conformément aux exigences de l'article UX 16.

Un espace de stationnement pour les visiteurs doit être prévu dans l'espace collectif de la zone. Cet espace pourra aussi servir de parking relais.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un aménagement sécurisé au niveau de l'accès depuis la RD à partir de celui existant à l'Ouest de la zone. A partir de cet accès sera aménagé la desserte de l'ensemble de la zone (hors partie détachée à l'Est).

OAP 5 – Zone UX du chef-lieu

Dans ce secteur d'une superficie de 0,75 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité de la zone d'activité existante.

Il s'agit d'y accueillir tout type d'activités, en particulier commerciales ou artisanales, correspondant au besoin de la commune.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page précédente doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

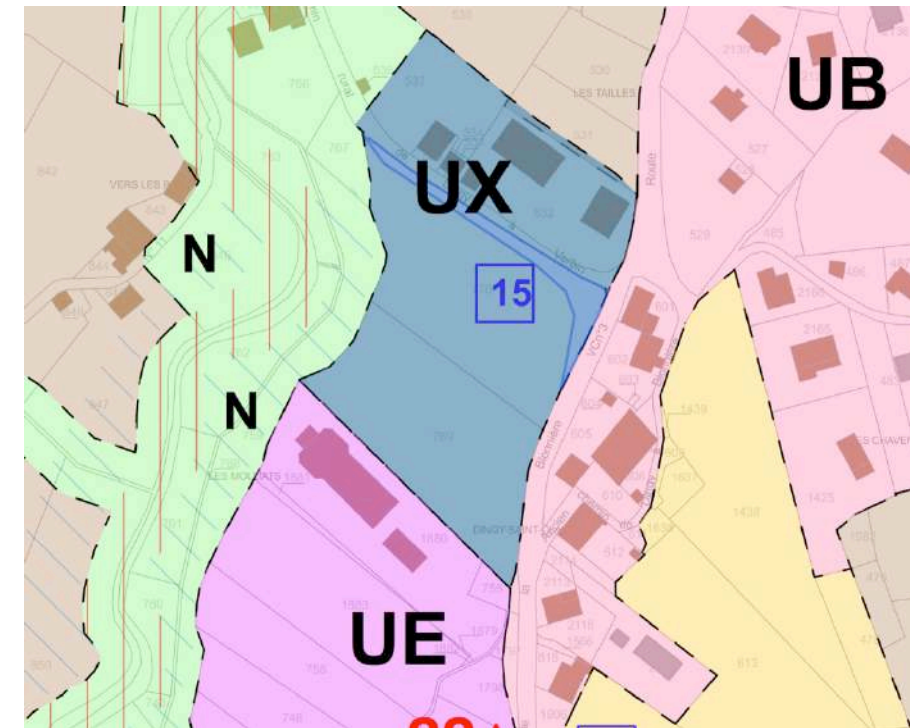
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

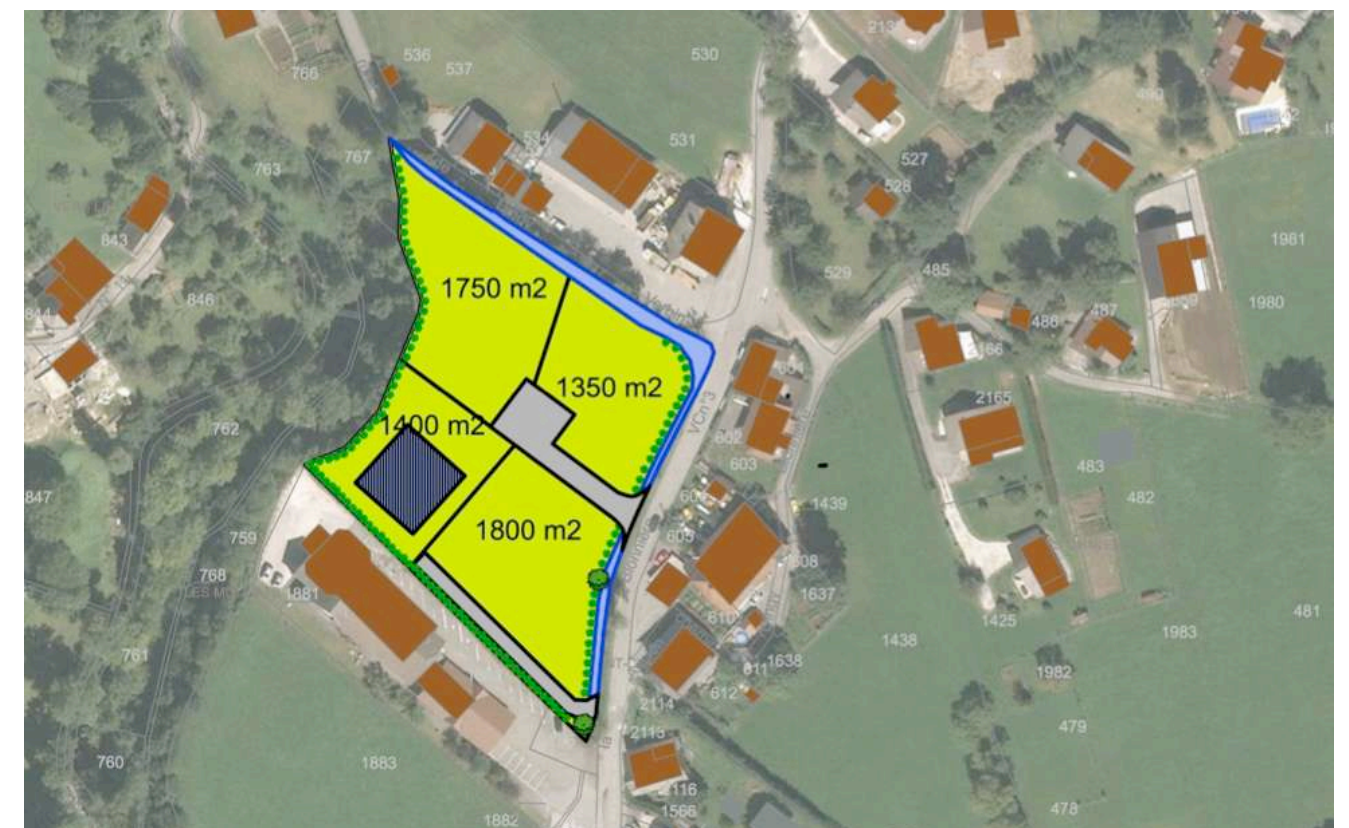
4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.



L'OAP la partie Sud de la zone UX du chef lieu



Un exemple de scénario d'aménagement possible

Afin de permettre un aménagement garantissant une organisation cohérente de la zone d'activité respectant les principes énoncés ci-dessous, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble prévoyant l'organisation de toute la zone.

Elles ne pourront être autorisées que si l'opération concerne au moins 35 % de la zone.

La partie éventuellement restante du secteur ou de la zone devra être ensuite aménagée en une seule fois.

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Qualité architecturale

Les bâtiments devront présenter une qualité architecturale en respectant les principes suivants :

Les façades du volume principal seront traitées avec un matériau et une couleur dominante. Cette couleur ne sera pas vive. L'aspect extérieur sera :

- soit en maçonnerie enduite de couleur beige clair
- soit en bois naturel ou gris.

Deux, au moins des façades du volume principal présenteront des ouvertures vitrées.

La **pente de la toiture** doit être au minimum de 35% et au maximum de 50%.

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Elles ne devront pas présenter un aspect brillant et seront sombres.

Dans le cas de **stockage extérieur**, des écrans (végétalisés ou non) seront prévus.

Dans tous les cas, on cherchera une harmonie avec les bâtiments d'habitation proches.

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Intégration au tissu existant

L'opération doit s'intégrer au tissu existant et s'articuler avec l'habitat existant à l'Est de la zone.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, 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 ;

° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)

° Avoir une profondeur maximum de 2 m.

° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

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

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

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

Traitement des limites de la zone

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager de la limite Sud-Ouest de la zone (vers la salle des fêtes) et de la limite Est (vers l'habitat existant).

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement conformément aux exigences de l'article UX 16.

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.

6° LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Accès

L'opération doit prévoir un aménagement sécurisé au niveau de l'accès depuis la route.

Deux accès peuvent être autorisés sur la route de La Blonnière.

Aucun accès n'est autorisé sur la route au Nord.

OAP 6 – Espace intergénérationnel

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 4 900 m², la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation dans la continuité de la zone urbaine existante.

Il s'agit d'y accueillir un espace intergénérationnel, composé de bâtiments d'habitation, de locaux partagés et d'espaces extérieurs aménagés pour accueillir des personnes de tout âges, correspondant au besoin de la commune.

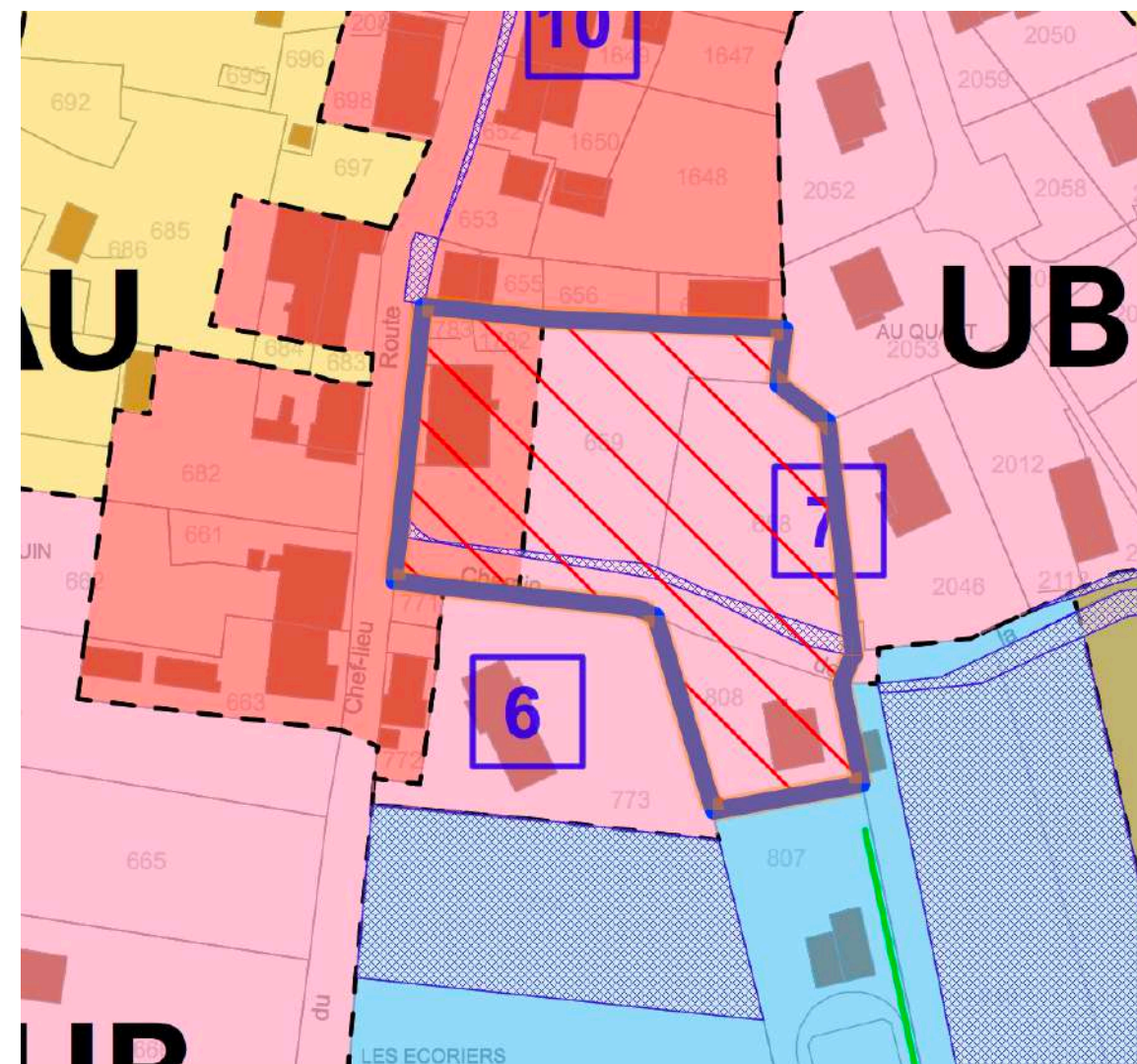
Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les aménagements futurs à l'intérieur de ce secteur devront être compatibles avec les principes exposés ci-après.

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

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Le périmètre de l'OAP



L'urbanisation du secteur de l'OAP Espace Intergénérationnel devra faire l'objet d'une opération d'aménagement globale.

1° QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+2+ combles (non compris les garages enterrés ou semi enterrés).

2° MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Vocation de la zone

La zone devra être le support d'un espace intergénérationnel.

Type de logement et logements aidés

Les constructions seront de type logements collectifs ou intermédiaires.

L'opération comportera un minimum de 20 % de logements aidés.

Densité de l'opération

La densité sera au minimum de **50 logements à l'hectare**.

3° QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets. On s'appuiera sur l'étude préliminaire à la gestion des eaux pluviales (CEFG – Juin/Octobre 2010) jointe en annexe du PLU.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, 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 ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 2 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs.

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

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

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

4° LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement conformément aux exigences de l'article UA et UB 16 : (Les places des stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles seront de dimension 5m X 2.50 minimum. Toutefois, de façon exceptionnelle, des places de stationnement plus petites pourront être autorisées en cas de piliers/déboitements de portes, etc.)

5° LA DESSERTE PAR LES TRANSPORT EN COMMUN

L'opération doit prévoir les liaisons simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun.