

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# PETIT-BORNAND-LES-GLIERES

ELABORATION DU PLU

## Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



Certifié conforme par le Maire, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2017, approuvant le PLU de PETIT-BORNAND-LES-GLIERES.



Le Maire,  
Marc CHUARD

**PIÈCE N°5-2**

# SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :	4
- OAP n°1 : Les Moulins	5
- OAP n°2 : Le Crêt	9
- OAP n°3 : Mairie	13
- OAP n°4 : Chef-lieu Est	17

# PREAMBULE

## Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

**Selon l'article L.151.6 du Code de l'Urbanisme :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "*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*".

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP "*peuvent 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*".

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

- **SUR LE FOND...**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce n°3).

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mentions particulières portées "à titre indicatif").

- **SUR LE CONTENU...**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

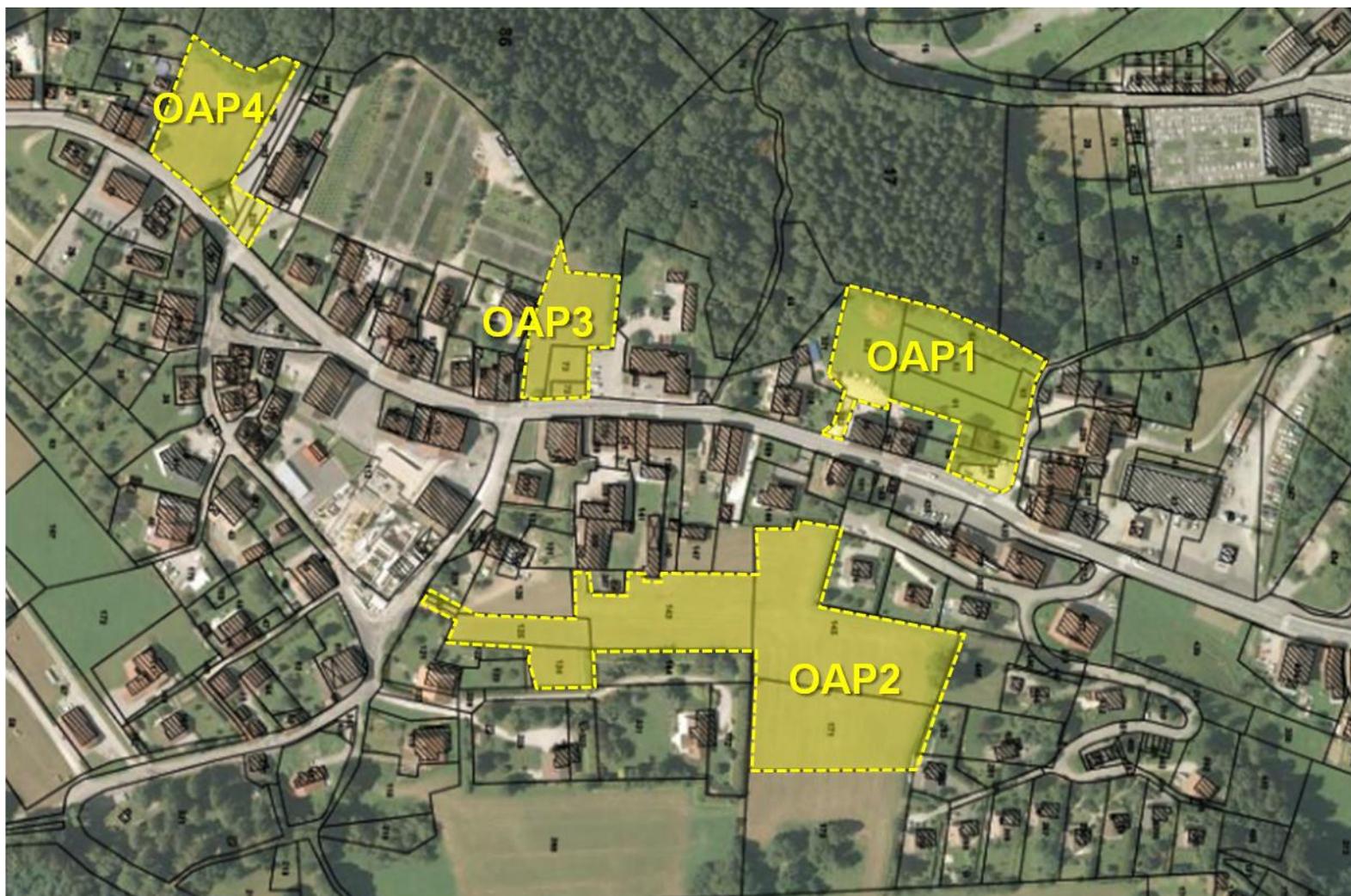
- **SUR LA FORME...**

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

**Le PLU de PETIT-BORNAND-LES-GLIERES comprend une OAP transversale et quatre OAP sectorielles (n°1 à 4).**

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent quatre secteurs distincts :



## OAP 1 : LES MOULINS

### Le site :

Il s'agit d'un secteur relativement plat, d'environ 5 300 m<sup>2</sup>, situé au cœur du Chef-lieu et en bordure de la RD 12. Les équipements publics (Mairie, Ecole...) sont ainsi aisément accessibles, depuis ce site.

Il est bordé au Nord et à l'Est par un bâti ancien, en partie rénové, abritant du logement collectif (R+2). Les limites Sud et Ouest du site correspondent à la lisière du talus boisé qui délimite le site du Chef-lieu.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic du PLU.

Ce secteur constitue ainsi un espace interstitiel au sein du tissu bâti, stratégique de par sa localisation pour répondre à l'objectif de confortement du Chef-lieu.



### Les objectifs poursuivis :

- Conforter le Chef-lieu, dans sa fonction de « lieu de vie ».
- Contribuer à structurer la traverse urbaine du Chef-lieu, par la RD 12.
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte sécurisée de l'opération et le lien « modes doux » avec son environnement de proximité, notamment les équipements publics (Mairie, Ecole...).
- Conforter l'armature des espaces collectifs, pour l'agrément de l'habitat.
- Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions.

## Les intentions d'aménagement :

### Accès et desserte de l'opération :

- L'accès à l'opération doit se réaliser à partir du Chemin de la Côte du Crêt. Un second accès peut être autorisé à partir de la RD 12, en utilisant l'accès existant.
- Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir des deux accès ci-dessus.
- L'aménagement d'un cheminement « modes doux » doit être réalisé, à l'appui de la voie de desserte et permettre de desservir l'ensemble des constructions constituant l'opération.

### Aménagement des espaces libres et stationnement :

- Un espace vert collectif d'un minimum de 400 m<sup>2</sup> est à aménager au cœur de l'opération.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales, et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées aux abords de la voie de desserte interne et encadrées par les constructions, afin de limiter leur impact dans le paysage.
- Un espace de stationnement doit être créé aux abords de la RD12, à l'appui de l'existant.

### Implantation et gabarit des constructions :

Les constructions doivent respecter :

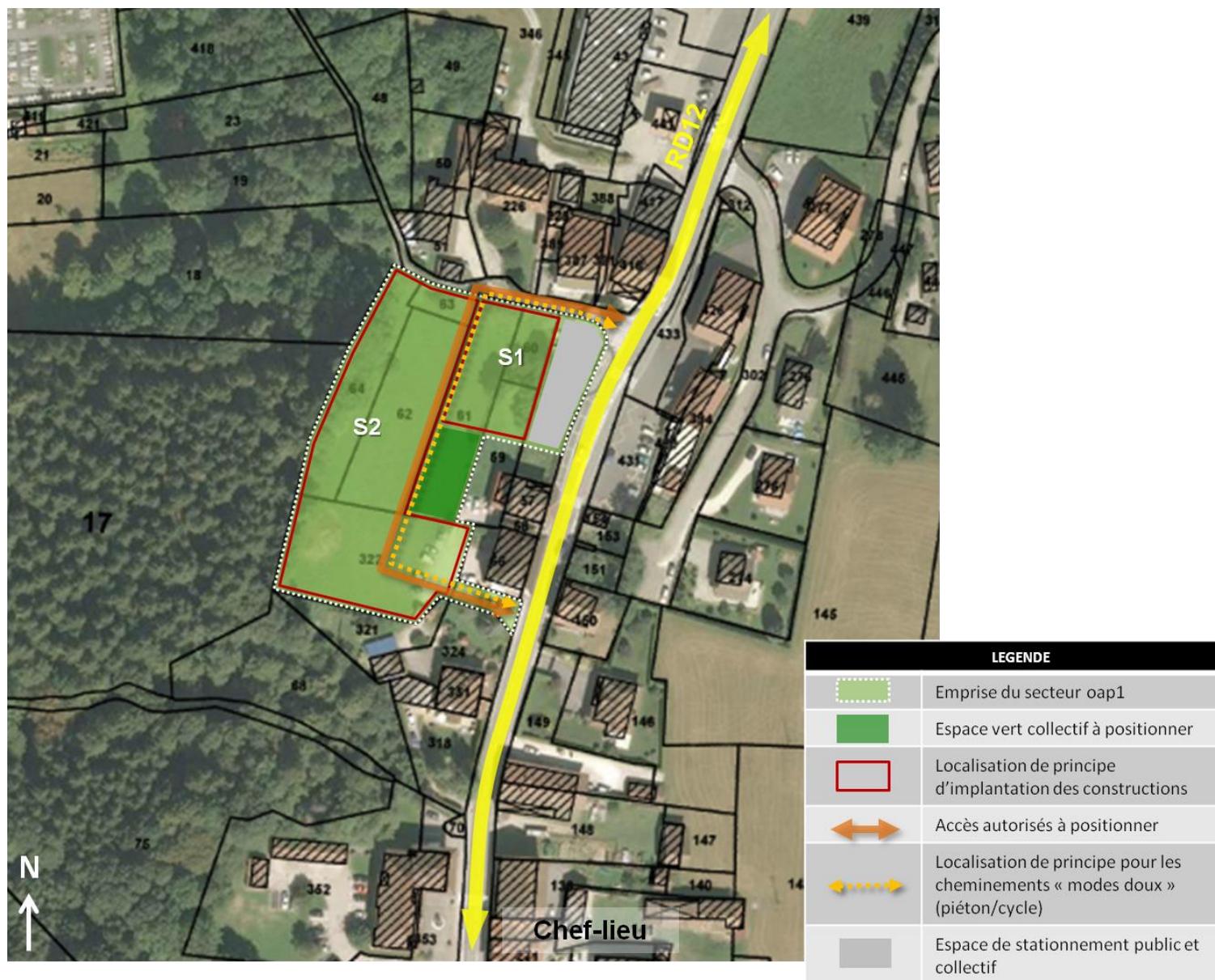
- Dans le secteur S1, un gabarit de R+2+C.
- Dans le secteur S2, un gabarit de R+1+C.

Programmation de l'opération :

- Les constructions doivent être de type habitat collectif, dans le secteur S1 et habitat collectif et/ou intermédiaire (semi collectif, individuel groupé...), dans le secteur S2.
- Dans le secteur S1, le RDC des constructions pourra être affecté à du commerce ou du service, compatibles avec l'habitat.
- Au regard de la localisation géographique du secteur et de son environnement bâti, l'opération devra permettre la réalisation d'un minimum de 40 lgt/ha.
- Au moins 20% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs aidés.

Architecture :

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone U constitue la règle. Toutefois, une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.



## OAP 2 : LE CRET

### Le site :

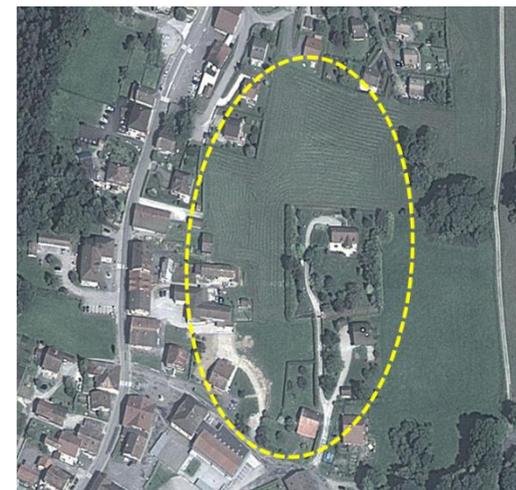
Il s'agit d'un secteur d'environ 1,1 ha, en pente douce d'Est en Ouest, situé au cœur du Chef-lieu. Les équipements publics (Mairie, Ecole...) sont à proximité du secteur.

Il est bordé au Nord, à l'Ouest, au Sud et à l'Est (en partie) par un tissu bâti composé d'habitat individuel et de bâtisses anciennes plus importantes, regroupant plusieurs logements.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic du PLU.

Ce secteur constitue ainsi un espace interstitiel au sein du tissu bâti, stratégique, de par sa localisation pour répondre à l'objectif de confortement du Chef-lieu.



### Les objectifs poursuivis :

- Conforter le Chef-lieu dans sa fonction de « lieu de vie ».
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte sécurisée de l'opération et le lien « modes doux » avec son environnement de proximité, notamment les équipements publics (Mairie, Ecole...).
- Conforter l'armature des espaces collectifs pour l'agrément de l'habitat, et notamment une pénétrante verte qui permettra la transition entre les espaces bâtis et non bâtis.
- Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions.

## **Les intentions d'aménagement :**

### Accès et desserte de l'opération :

- L'accès à l'opération doit se réaliser à partir de deux accès :
  - L'un depuis la Route de Puze, permettant de définir un secteur opérationnel S1.
  - Le second depuis l'impasse du Creravy, et à l'appui de l'emplacement réservé du PLU, permettant de définir un secteur opérationnel S2.
- Un lien, en termes de voie de desserte automobile, doit être créé entre les deux accès et les deux secteurs opérationnels, ci-dessus.
- L'aménagement d'un cheminement « modes doux » doit être réalisé, à l'appui de la voie de desserte et permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération.

### Aménagement des espaces libres et stationnement :

- Un espace vert collectif d'un minimum de 400 m<sup>2</sup> est à aménager au cœur de l'opération, ainsi qu'une pénétrante verte depuis le coteau amont, à localiser entre les secteurs opérationnels S1 et S2.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

### Implantation et gabarit des constructions :

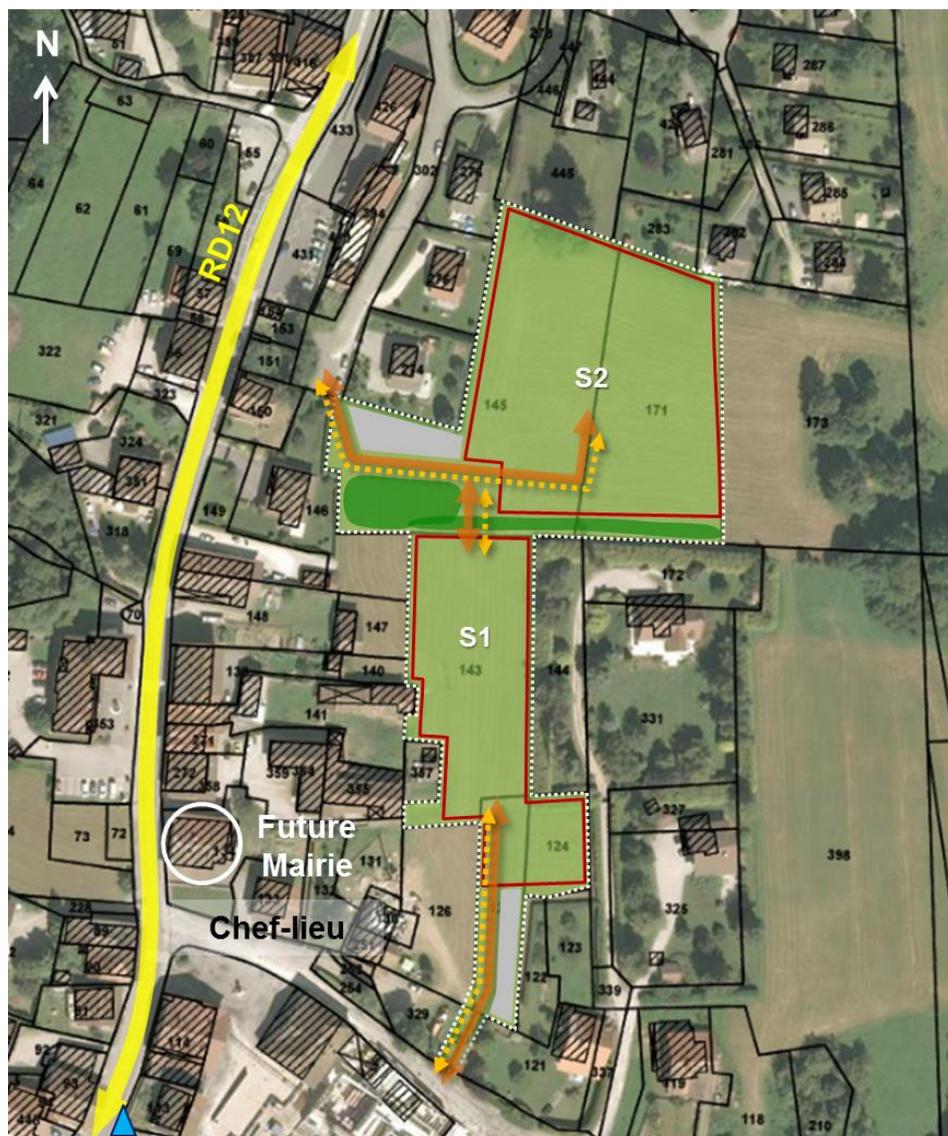
- Les constructions doivent respecter un gabarit de R+1+C.

Programmation de l'opération :

- Les constructions doivent être de type habitat intermédiaire (semi collectif, individuel groupé...) et individuel.
- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 20 lgt/ha.
- Au moins 20% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs aidés.

Architecture :

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone U constitue la règle. Toutefois, une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.



LEGENDE	
	Emprise du secteur oap2
	Espace vert collectif à positionner
	Localisation de principe d'implantation des constructions
	Accès autorisés à positionner
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux » (piéton/cycle)
	Espace de stationnement
	Arrêt de bus (à titre informatif)

## OAP 3 : MAIRIE

### Le site :

Il s'agit d'un secteur relativement plat, d'environ 2000 m<sup>2</sup>, situé au cœur du Chef-lieu. Les équipements publics (Mairie, Ecole...) sont à proximité.

Il est bordé à l'Est par la RD 12, au Nord et au Sud par un tissu bâti et à l'Ouest, par la forêt.

Il est actuellement constitué d'une zone de pâture.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU.

Ce secteur constitue ainsi une dent creuse au sein du tissu bâti, stratégique, de par sa localisation pour répondre à l'objectif de confortement du Chef-lieu.



### Les objectifs poursuivis :

- Conforter le Chef-lieu, dans sa fonction de « lieu de vie ».
- Contribuer au développement et à la requalification attendue des espaces publics, aux abords de la future Mairie et de l'école.
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat, avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte sécurisée de l'opération et le lien « modes doux » avec son environnement de proximité, notamment les équipements publics (Mairie, Ecole...).
- Conforter l'armature des espaces collectifs, pour l'agrément de l'habitat.
- Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions.

## Les intentions d'aménagement :

### Accès et desserte de l'opération :

- L'accès à l'opération doit se réaliser à partir de la RD 12, par l'accès existant.
- Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès unique et permettre la desserte des parcelles 370 et 372.
- L'aménagement d'un cheminement « modes doux » doit être réalisé, à l'appui de la voie de desserte et permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération.

### Aménagement des espaces libres et stationnement :

- Un espace collectif est à aménager à l'Est de l'opération, en lien avec la requalification attendue des espaces publics du Chef-lieu.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

### Implantation et gabarit des constructions :

Les constructions doivent respecter :

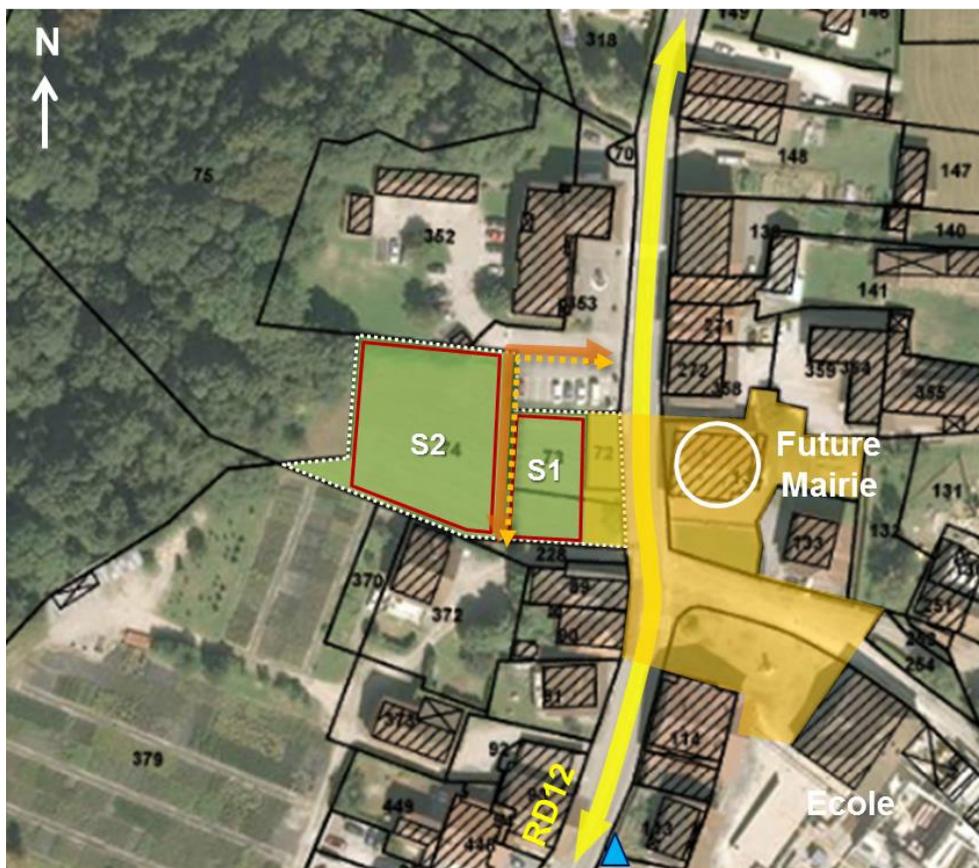
- Dans le secteur S1, un gabarit de R+2+C.
- Dans le secteur S2, un gabarit de R+1+C à R+2+C.

Programmation de l'opération :

- Les constructions doivent être de type habitat collectif.
- Dans le secteur S1, le RDC des constructions pourra être affecté à du commerce ou du service, compatible avec l'habitat.
- L'opération doit permettre la réalisation d'au moins 12 logements.
- Au moins 20% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs aidés.

Architecture :

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone U constitue la règle. Toutefois, une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.



LEGENDE	
	Emprise du secteur oap3
	Espace vert collectif à positionner
	Localisation de principe d'implantation des constructions
	Accès autorisés à positionner
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux » (piéton/cycle)
	Requalification attendue des espaces publics du Chef-lieu
	Arrêt de bus (à titre informatif)

## OAP 4 : CHEF-LIEU EST

### Le site :

Il s'agit d'un secteur relativement plat, d'environ 3000 m<sup>2</sup>, situé à l'entrée du Chef-lieu depuis Entremont. Les équipements publics (Mairie, Ecole...) sont à proximité.

Il est bordé à l'Est par la RD 12, au Nord et au Sud par un tissu bâti et à l'Ouest, par la forêt.

Il est actuellement constitué d'une zone de pâture.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU.

Ce secteur constitue ainsi une dent creuse au sein du tissu bâti, stratégique, de par sa localisation pour répondre à l'objectif de confortement du Chef-lieu.



### Les objectifs poursuivis :

- Conforter le Chef-lieu, dans sa fonction de « lieu de vie ».
- Développer la diversification et la mixité sociale de l'habitat, avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte sécurisée de l'opération et le lien « modes doux » avec son environnement de proximité, notamment les équipements publics (Mairie, Ecole...).
- Conforter l'armature des espaces collectifs, pour l'agrément de l'habitat.
- Encourager la performance énergétique et environnementale des constructions.

## **Les intentions d'aménagement :**

### Accès et desserte de l'opération :

- L'accès à l'opération doit se réaliser, à partir de l'accès existant sur la RD 12, en partie Nord-est du secteur.
- Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès unique.
- L'aménagement d'un cheminement « modes doux » doit être réalisé, à l'appui de la voie de desserte et permettre de desservir l'ensemble des bâtiments constituant l'opération.

### Aménagement des espaces libres et stationnement :

- Un espace vert collectif est à aménager le long de la RD 12, afin de conserver les plantations existantes, ainsi que la visibilité sur le commerce existant.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.

### Implantation et gabarit des constructions :

- Les constructions doivent respecter un gabarit de R+2+C.

### Programmation de l'opération :

- Les constructions doivent être de type habitat collectif et/ou semi collectif.
- L'opération doit permettre la réalisation d'environ 30 lgt/ha.
- Au moins 20% de la surface de plancher créée doit être de type logements locatifs aidés.

### Architecture :

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone U constitue la règle. Toutefois, une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.



LEGENDE	
	Emprise du secteur oap4
	Espace vert collectif à positionner
	Localisation de principe d'implantation des constructions
	Accès autorisés à positionner
	Localisation de principe pour les cheminements « modes doux » (piéton/cycle)
	Arrêt de bus (à titre informatif)