

Département de la Haute-Savoie
Commune de MENTHONNEX EN BORNES



REVISION n°2 du POS / ELABORATION du PLU
GT n°5 – première base rédactionnelle de l'OAP sectorielle
27 octobre 2016





Préambule

OAP SECTORIELLES

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

"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."

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

" 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** [...] ;
3. Comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur **des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

↳ SUR LE FOND...

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD / Pièce N°2).

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".

Quelles évolutions récentes en matière d'OAP ?

- ↪ Une évolution du Code de l'Urbanisme dans le but d'**encourager l'émergence de projets**.
- ↪ De nouveaux outils proposés à travers :
 - la déclinaison réglementaire de 3 types d'OAP :



OAP Sectorielles *par secteur ou quartier*

Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Art. R. 151-6



OAP patrimoniales

Elles peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Art. R. 151-7

Quelles évolutions récentes en matière d'OAP ?

- ↪ Une évolution du Code de l'Urbanisme dans le but d'**encourager l'émergence de projets**.
- ↪ De nouveaux outils proposés à travers :
 - la déclinaison réglementaire de 3 types d'OAP :

OAP de secteurs d'aménagement *sans dispositions réglementaires*

Les OAP 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 PADD.

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.

Art. R.151-8

Quelles évolutions récentes en matière d'OAP ?

- ↪ Une évolution du Code de l'Urbanisme dans le but d'**encourager l'émergence de projets**.
- ↪ De nouveaux outils proposés à travers :
 - la déclinaison réglementaire de 3 types d'OAP :
 - l'instauration de règles qualitatives et alternatives :

"Réglementer l'objectif à atteindre"

Déclinaison de la mesure

- Permettre de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre.
- Permettre de décliner des règles alternatives aux règles générales pour mieux s'adapter aux spécificités de chaque parcelle.
- Sécuriser cette pratique en imposant une rédaction claire et précise.



Enjeux / Bénéfices

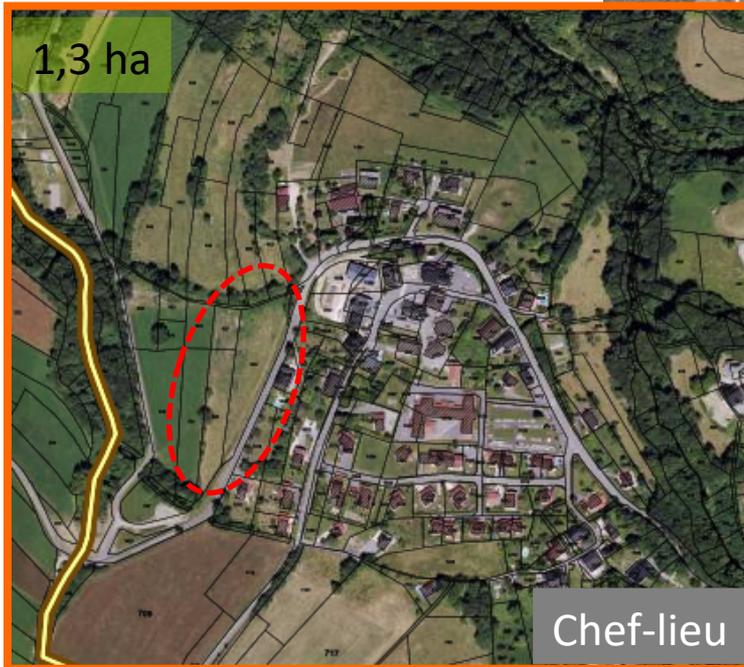
- Sécuriser l'utilisation d'une évolution de l'écriture de la règle qui se développe dans les PLU.
- Accompagner la construction en zone dense en offrant davantage de flexibilité et d'adaptabilité à l'existant.
- Permettre une diversité des formes urbaines et un urbanisme de projet répondant mieux aux objectifs fixés.



Le confortement du chef-lieu

OAP SECTORIELLES

Le secteur d'OAP retenu : « le confortement du chef-lieu »



Préambule

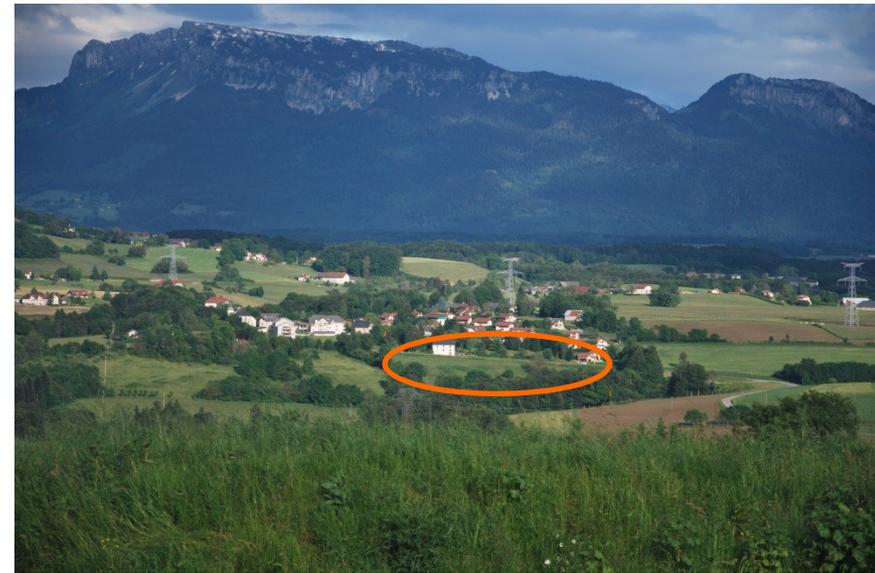
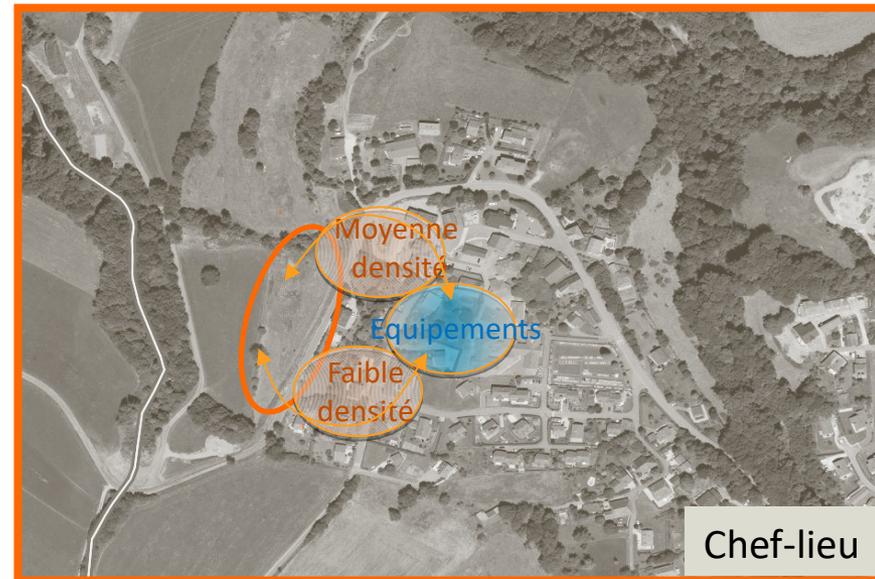
- Dans son PADD la commune a confirmé son objectif de conforter le chef-lieu comme lieu de vie de proximité pour ses habitants et d'en faire le lieu préférentiel pour l'accueil des futures populations accompagné d'une politique du logement adaptée.
- Au regard de la configuration sitologique du chef-lieu et des sensibilités environnementales et agricoles à ses abords, les potentialités d'extensions du chef-lieu sont réduites.
- Deux légères extensions au Nord et au Sud-Est sont possibles sans pouvoir répondre de manière satisfaisante, au regard de leur superficie, leur topographie, leurs conditions de desserte, au besoin d'un projet structurant pour la pérennité du chef-lieu.
- Le présent site constitue, de par sa localisation, sa forte pente peu propice à l'activité agricole, ses conditions favorables de desserte, l'unique possibilité pour répondre à l'objectif du PADD et mettre en œuvre un projet d'ensemble et cohérent en matière d'habitat.

Le site :

Situé dans le prolongement de l'enveloppe urbaine à l'Ouest du chef-lieu, le site est aisément accessible depuis la RD 27 qui borde le tènement en limite Est.

Il s'étend sur près d'1,3 ha et présente une forte déclivité orientée d'Est en Ouest.

Situé en aval du cœur du chef-lieu, il est délimité au Nord et à Sud par un alignement d'arbres. La RD 27 marque une rupture d'urbanisation au sens de la loi Montagne, avec le chef lieu. Au Nord-Est du tènement, un espace urbanisé de moyenne densité structure le chef-lieu. A noter que ce dernier est séparé du tènement par un talus dont la topographie ne permet pas le développement de l'urbanisation. Au sud de ce talus, un espace urbanisé de plus faible densité marque la limite Sud du chef-lieu.



Les objectifs d'aménagement

- Permettre le développement d'un secteur d'habitat de moyenne densité, participant à la structuration villageoise du chef-lieu et permettant une diversification du logement et une mixité sociale.
- Requalifier et sécuriser la RD27, reliant le cœur du chef-lieu et devant permettre la desserte de ce secteur d'habitat.
- Globalement, organiser les dessertes automobiles et piétonnes du site en lien avec le cœur du village, et conforter l'armature des espaces publics, notamment les circulations piétonnes.
- Développer un projet qui :
 - s'adapte à la forte pente du site et limite l'impact des infrastructures de desserte,
 - « transcende » le site en promontoire du chef-lieu.
- Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment pour les espaces collectifs de l'opération.

Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

Accès et desserte motorisés

- Un seul accès est autorisé depuis la RD27 ou avec le carrefour de la route du Murger, dont la requalification est envisagée.
- A partir de cet accès, une voie unique en partie centrale du site et parallèle aux courbes de niveaux doit permettre la desserte de l'ensemble des constructions ainsi que l'aménagement des places extérieures de stationnement.

Accès et desserte modes « doux »

- Un maillage piéton doit être recherché au sein de l'opération, relié à la RD27 dont la requalification est programmée, afin d'assurer un lien sécurisé entre les habitations et le cœur du chef-lieu.
- Ce maillage doit, sauf contraintes techniques, être réalisé en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée.

Composition et formes urbaines

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des constructions dans le site, ces dernières doivent être implantées :
 - afin de regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements,
 - dans le sens de la ligne pente ou perpendiculairement à cette dernière.

Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

Composition et formes urbaines (suite)

- Dans les limites des contraintes du plan masses, un bon ensoleillement des pièces de vie des habitations et des vues sur le grand paysage doivent être recherchés.
- Une implantation et un épannelage des constructions doit être recherché, selon des gabarits de RDCS* ou RDC+1+C à RDCS*ou RDC+2+C, afin de dégager, à l'appuis d'un jeu de toitures adapté, une perception de groupement et de « compacité » de l'opération dans le grand paysage.
- En cas d'habitat intermédiaire, la recherche d'une composition et d'une articulation des logements entre eux favorisant l'intimité des pièces de vie est attendue.

* RDCS = Rez de Chaussée surélevé

Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

Principaux espaces collectifs / privés et stationnement

- Au regard du caractère rural des lieux, la simplicité des aménagements doit être la règle.
- Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.
- En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu villageois.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur et leur perception dans le grand paysage.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

Architecture et qualité des constructions

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclue pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

▪ Dispositions concernant les toitures

- Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes de l'opération et de la volonté collective, les constructions doivent, sur l'ensemble du site, comporter une part dominante de toitures à pans, et une cohérence dans l'emploi de matériaux et de teintes doit être recherchée.
- Une part de toitures plates ou à faible pente est admise, notamment en cas de liaison entre deux corps de bâtiment ou d'annexe. Dans ce cas, ces dernières doivent être végétalisées.

Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

Architecture et qualité des constructions

- Dispositions concernant les toitures (suite) :
 - Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture. Leur positionnement et leur nature doivent être traités en cohérence et en harmonie avec le rythme et la modénature des façades et leur perception dans le grand paysage.
 - Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être :
 - dans le cas de toiture à pans, partiellement intégrés dans le plan du pan concerné,
 - dans le cas de toiture plate, disposés harmonieusement et de sorte à limiter leurs perceptions depuis l'espace collectif de proximité.
- Dispositions concernant les façades
 - Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.
 - L'emploi du bois est autorisé en façades, toutefois l'aspect « minéral » doit être dominant, et les teintes vives et/ou criardes sont à proscrire.

Les principes d'aménagement sur la base du schéma opposable

Programme de construction de l'opération

- L'opération doit permettre globalement :
 - une densité minimum de 30 logements à l'hectare en habitat intermédiaire* et/ou collectifs,
 - la réalisation d'une part de logements socialement aidés.

** Il n'existe pas de définition juridique de l'habitat intermédiaire en tant que forme urbaine, ni même de distinction statistique (par l'INSEE), si ce n'est les logements "individuels groupés" (de conception plus réductrice). Par "intermédiaire", on entendra donc toutes les formes urbaines alternatives à la maison individuelle traditionnelle et à l'habitat collectif, présentant au moins deux logements mitoyens verticalement ou horizontalement (c'est à dire accolés ou superposés), avec des accès individuels (séparés depuis l'extérieur), un petit espace privatif extérieur (terrasse, balcon, jardin) si possible sans vis-à-vis gênant, et des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. Cela va donc de l'habitat individuel groupé (maisons, jumelées, maisons en bande, par exemple) au semi-collectif.*

LEGENDE



Trame arborée à renforcer ou à créer



Accès et desserte automobile à positionner et aménager



Mail piéton à positionner et aménager



Espace public à requalifier



Périmètre de l'OAP

Schéma opposable

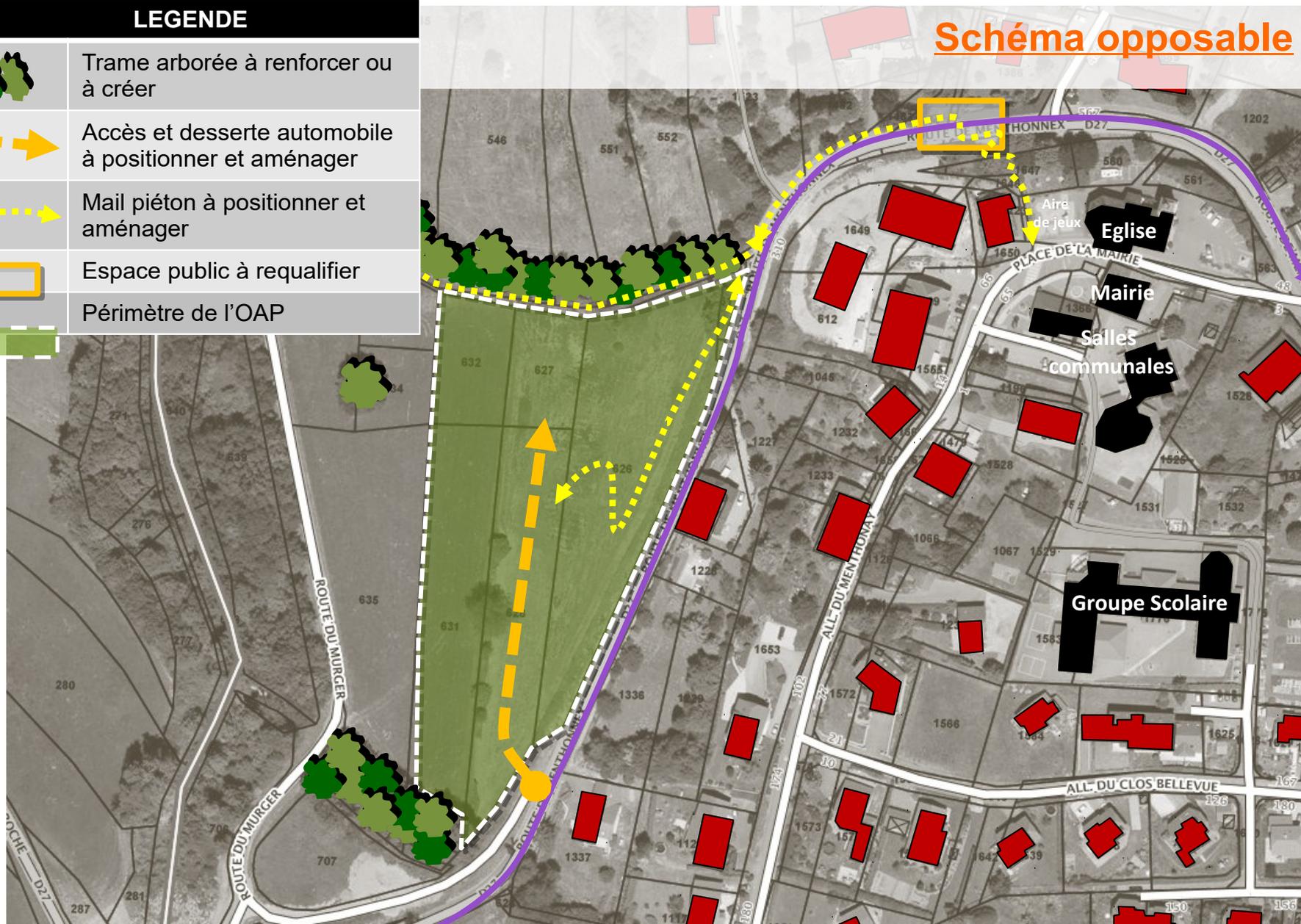
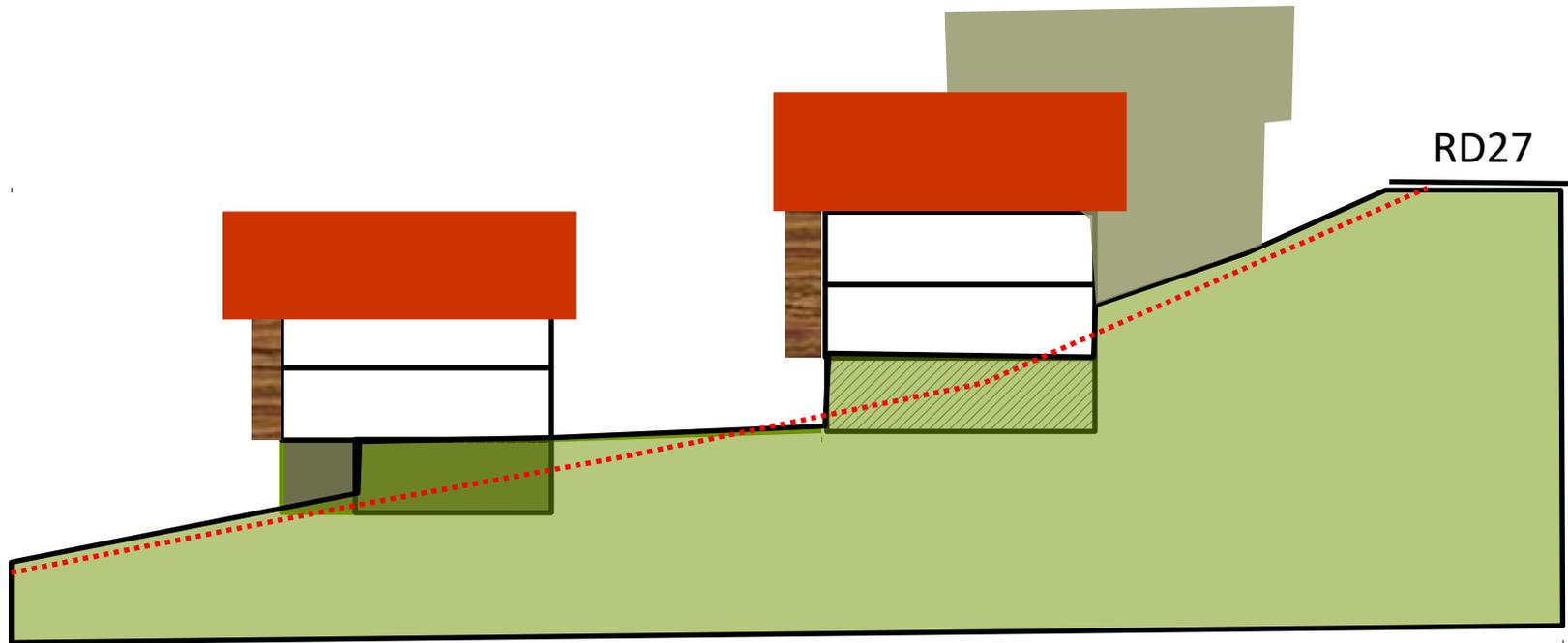


Schéma illustratif



LEGENDE	
	Trame arborée à renforcer ou à créer
	Accès et desserte automobile à positionner et aménager
	Mail piéton à positionner et aménager
	Espace collectif à positionner et aménager
	Périmètre de l'OAP

Vue de coupe de principe



L'AGENCE
des territoires

