DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'AMANCY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PIECE N°5

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2026, approuvant la modification n°1 du PLU d'Amancy,

Le Maire,
Dominique DOLDO

Territoires demain

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'AMANCY

1- Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation d'AMANCY 2

2- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U et 1AU (indicées) 4

1 zone 1AUab sur le secteur «Chef-lieu» 6
1 zone 1AUc sur le secteur «Sous Amancy» 8
1 zone 1AUc sur le secteur «Vozérier-Fruitière» 10
1 zone 1AUc sur le secteur «Vozérier» 12
1 zone 1AUc sur le secteur «Arculinges» 14
1 zone 1AUc sur le secteur «Les Tranchées» 16
1 zone UC sur le secteur «Rue de la Plaine - Nord» 18
1 zone UC sur le secteur «Rue de la Plaine - Sud» 20
1 zone UC sur le secteur «A Vallières» 22
1 zone 1AUx sur le secteur «ZA Pierre Longue» 24
1 zone 1AUy sur le secteur «Quarre» 26

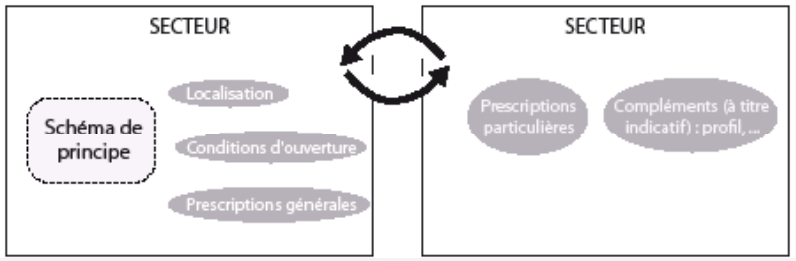
1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation d'AMANCY

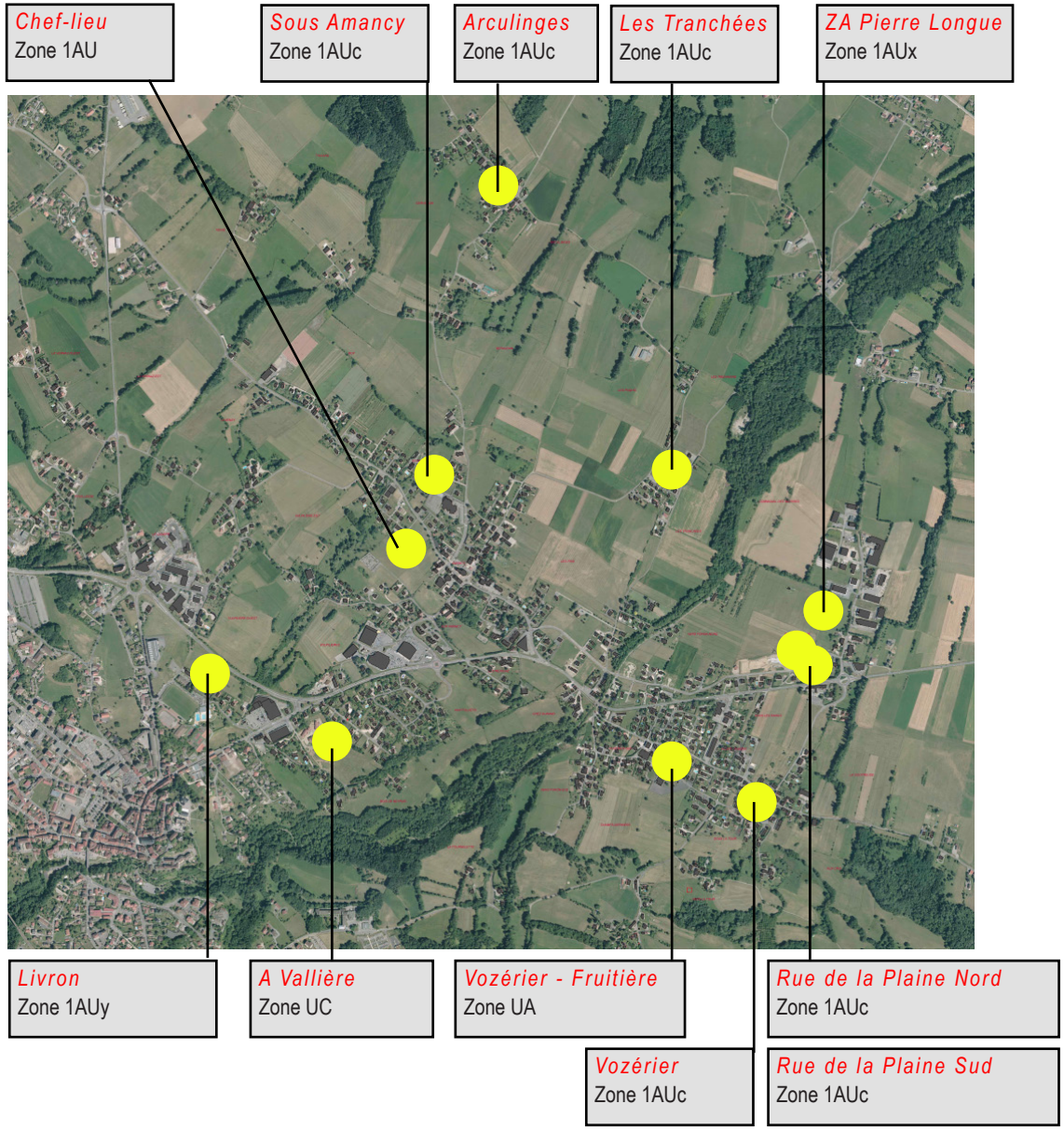
La commune d'AMANCY a souhaité préciser des orientations d'aménagement sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en terme de fonctionnement et de composition.

Le plan de zonage se compose de 11 orientations d'aménagement qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation,
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti du chef-lieu et des hameaux,
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines,
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec le rythme préconisé par le PADD et avec les capacités des équipements.

Principe de lecture des orientations d'aménagement :



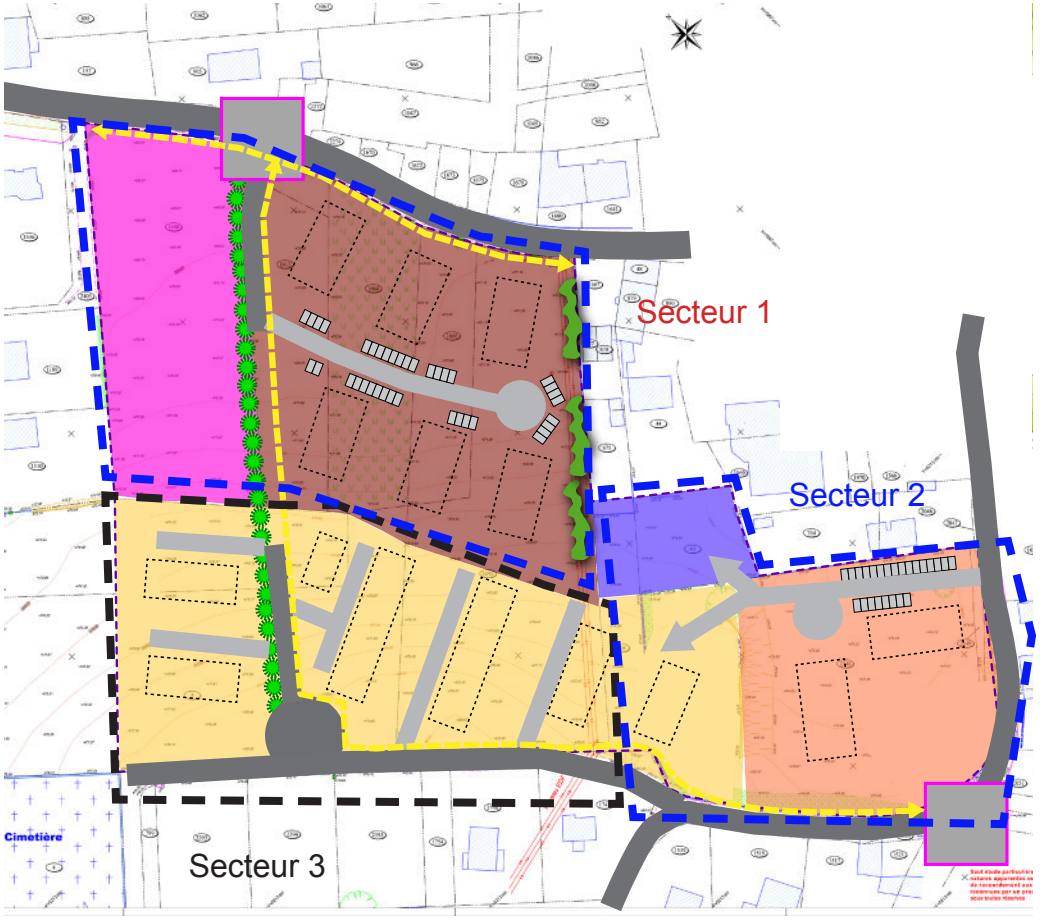


2. Les orientations d'aménagement applicables aux zones U et 1AU (indicées)

ZONE 1AUab / secteur «Chef-lieu» (environ 3,78 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement se réalisera par tranche dans l'ordre suivant selon une quote-part des équipements : secteur 1, secteur 2 et secteur 3.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Réalisation des équipements publics

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua, Ub et Uc

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

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.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUab / secteur «Chef-lieu» (environ 3,78 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

Les accès aux secteurs sont les suivants :

- un accès au secteur 1 par la route de Cornier
- un accès au secteur 2 par la route de la Chapelle
- un accès au secteur 3 par la route de la Vulpillière et du cimetière après aménagement
- une liaison mode doux entre les secteurs 1 et 3

Ces voiries « de type mail planté» intégreront les modes doux ainsi que la gestion des eaux pluviales.

- Les voies de desserte interne pourront comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.

- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- les rampes d'accès au stationnement souterrains devront être mutualisées dans un soucis d'économie du foncier.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type collectif R+2+C (respect de la zone Ua et respect d'un gabarit maximum de R+2+C) souhaité afin de permettre une densification et être en cohérence avec les opérations récentes (10 logements par «bloc»), soit 60 logements. Un des bâtiments devra accueillir un rez dédié aux commerces /services.

- Secteur d'habitat de type petit collectif R+2+C (règle de la zone UB) souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (8 à 10 logements par «bloc»)., soit 20 logements. L'aménagement de ce secteur devra intégrer les aménagements VRD lié à la desserte générale du site

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou individuel accolé R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur, soit 40 logements. Ouverture à l'urbanisation de ce secteur après aménagement des voirires et des réseaux

- Secteur d'équipement (type MARPA)

- Secteur d'équipements scolaires liées au groupe scolaire existant

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Les stationnements souterrains seront non clos et les accès mutualisés.

Les stationnements aériens devront accueillir les places visiteurs.

- les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

Traitement paysager et espace public

- la desserte principale devra obligatoirement faire l'objet d'une traitement paysager, de type mail planté, avec noues paysagères et mode doux intégré.

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.

- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

- Les espaces privatifs seront implantées au Sud et à l'Ouest.

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 120 logements, soit 60 logements/ha

ZONE 1AUc / secteur Sous Amancy (environ 0,8ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUc / secteur Sous Amancy (environ 0,8ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis le chemin des Lutins existant. Un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.

- La voie de desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et devra permettre une desserte future de la parcelle A 208.

- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- Intersections à traiter entre le chemin des Lutins et la route d'Arenthon

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (ils pourront accueillir environ 8 à 10 logements par bloc). La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Les stationnements souterrains seront non clos. Une part du stationnement pourra être prévue en aérien le long de la voie de desserte (notamment le stationnement visiteur).

- Secteur d'habitat de type individuel R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.

- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 32 logements, soit 40 logements/ha

ZONE 1AUc / secteur Vozérier - Fruitière (environ 0,5 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site, l'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUc / secteur Vozérier - Fruitière (environ 0,5 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

L'accès à la zone sera assuré depuis deux voiries :

- pour le secteur Nord, l'accès sera autorisé uniquement depuis la route de Saint Pierre, pour des raisons de sécurité, et ce uniquement pour un seul lot

- pour le secteur Sud , depuis la rue de Vozérier, pour des raisons de sécurité La voie desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et desservira l'ensemble de l'opération (à l'exception du lot individuel accessible depuis la route de Saint Pierre.

- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes, notamment entre la rue de Vozérier et la route de Saint Pierre. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (8 à 10 logements par «bloc»).

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou individuel accolé R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.

- Secteur d'habitat de type individuel R+1+C souhaité

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie existante dans la mesure du possible.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions de type collectif et intermédiaire est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Ils seront non clos.

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement

Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés de préférence au Sud des constructions

Ces espace devront être libre de tout construction.

- Des continuités piétonnes sont prévues au coeur de l'opération, ainsi que le long de la rue de Vozérier

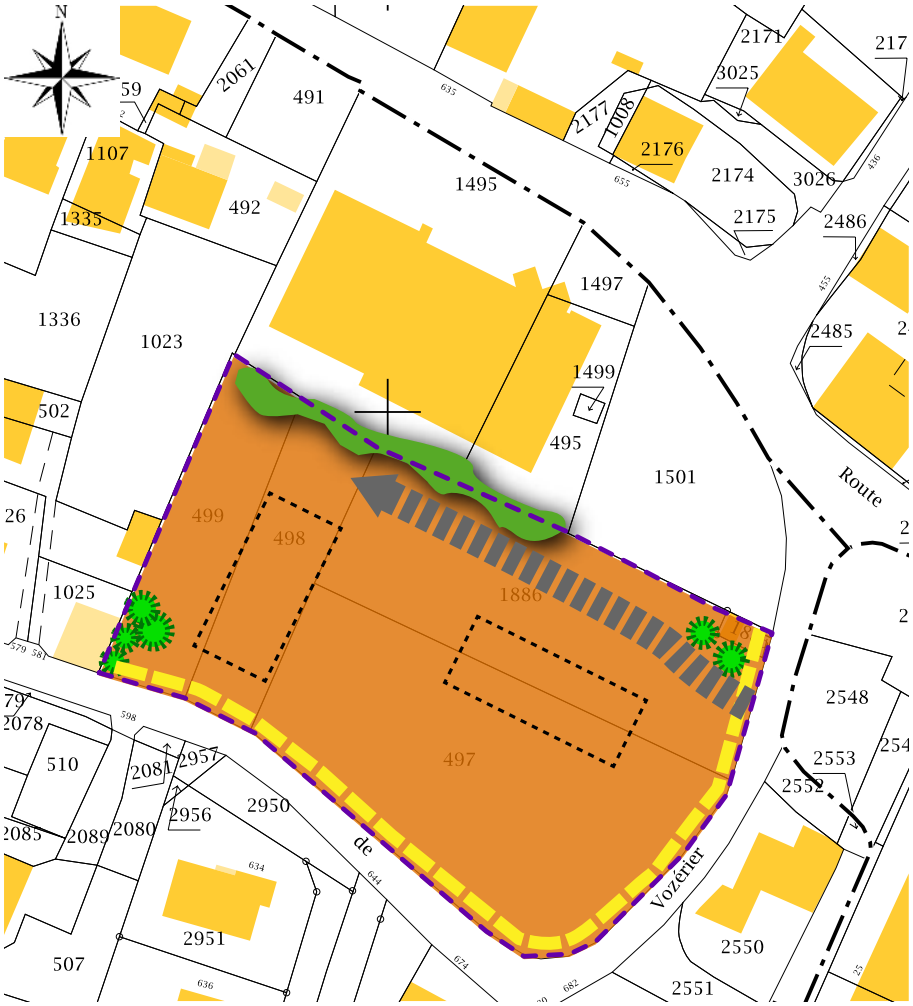
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 18 logements, soit 36 logements/ha

ZONE 1AUc / secteur Vozérier (environ 0,5 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'ouverture devra s'effectuer par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (en seule tranche).

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUc / secteur Vozérier (environ 0,5 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- un seul accès à l'opération sera autorisée. Il devra prendre en compte les règles de recul vis à vis du transformateur électrique existant.

- la desserte interne à la zone sera organisé depuis cet accès unique : il permettra la desserte des différents secteurs de constructibilité.

Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes, notamment avec un aménagement le long de la route de Vozérier. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- Des stationnements enterrés pourront être développés.

- La réalisation de stationnements est souhaitée, par poches, au Nord des constructions.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Les formes urbaines devront respecter les densités et les ratios de surface par logement souhaités par le SCoT, en vue de favoriser l'habitat collectif et intermédiaire.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.

- Les espaces situés entre l'opération et les construction existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

Il conviendra d'être très vigilant sur les aménagements en interface avec l'entreprise existante au nord de l'opération, afin d'intégrer les nuisances générées par cette activité.

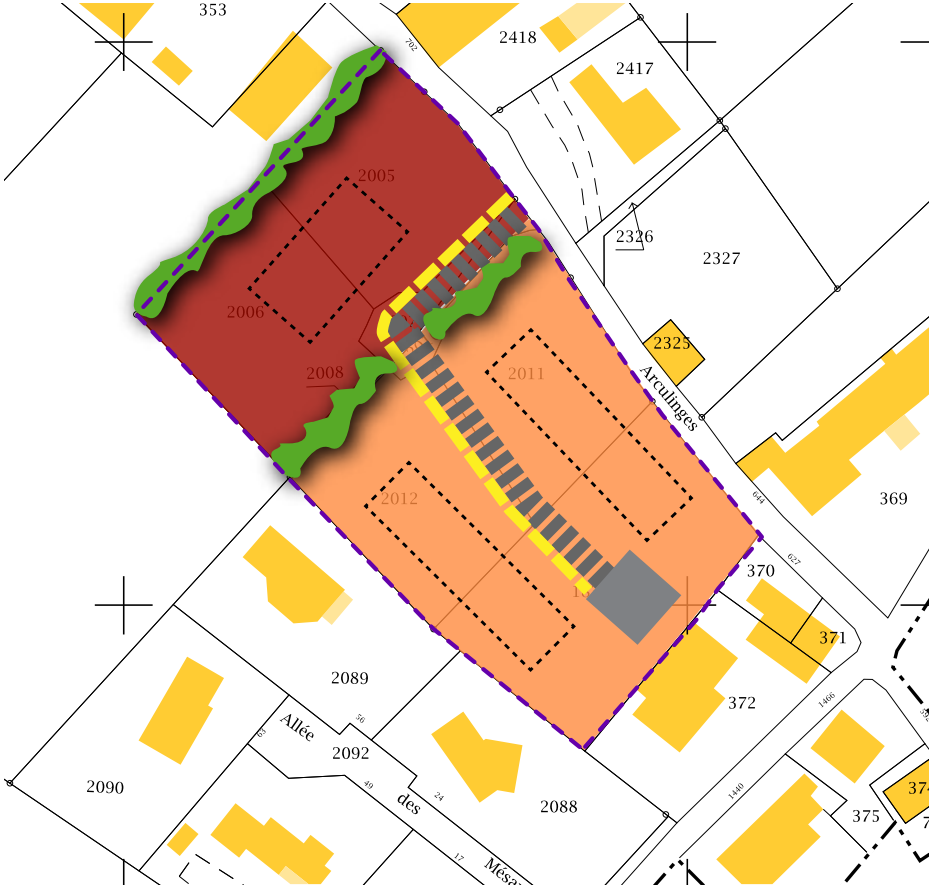
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 20 logements, soit 40 logements/ha

ZONE 1AUc / secteur Arculinges (environ 0,66 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Réalisation des réseaux d'assainissement (eaux usées) par l'opérateur

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUc / secteur Arculinges (environ 0,66 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- l'accès sera autorisé uniquement depuis la route des Arculinges pour des raisons de sécurité

La voie de desserte interne desservira l'ensemble de l'opération et devra permettre l'accès à la parcelle n°372. Un cheminement mode doux accompagnera cette voirie interne.

- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- des stationnements enterrés pourront être développés

Nature et caractéristiques des constructions :

- Le bâtiment existant (parcelle 372) pourra être réhabilité ou reconstruit dans un volume similaire.

- Secteur d'habitat collectif (volume de type ferme) pour être en cohérence avec les volumes situés sur les parcelles voisines. Il est envisagé 10 logements.

- Secteur d'habitat de type intermédiaire souhaité (8 logements) pour être en cohérence avec les formes existantes et permettre une densification raisonné du hameau

La réalisation de stationnements est souhaitée au Nord des constructions, dans la mesure du possible, et par poche mutualisée.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés de préférence au Sud des constructions

- la voirie de desserte interne devra faire l'objet d'une traitement paysager et permettre une gestion durable des eaux pluviales (noues paysagères par exemple)

- les haies séparatives devront être traitées avec des essences locales

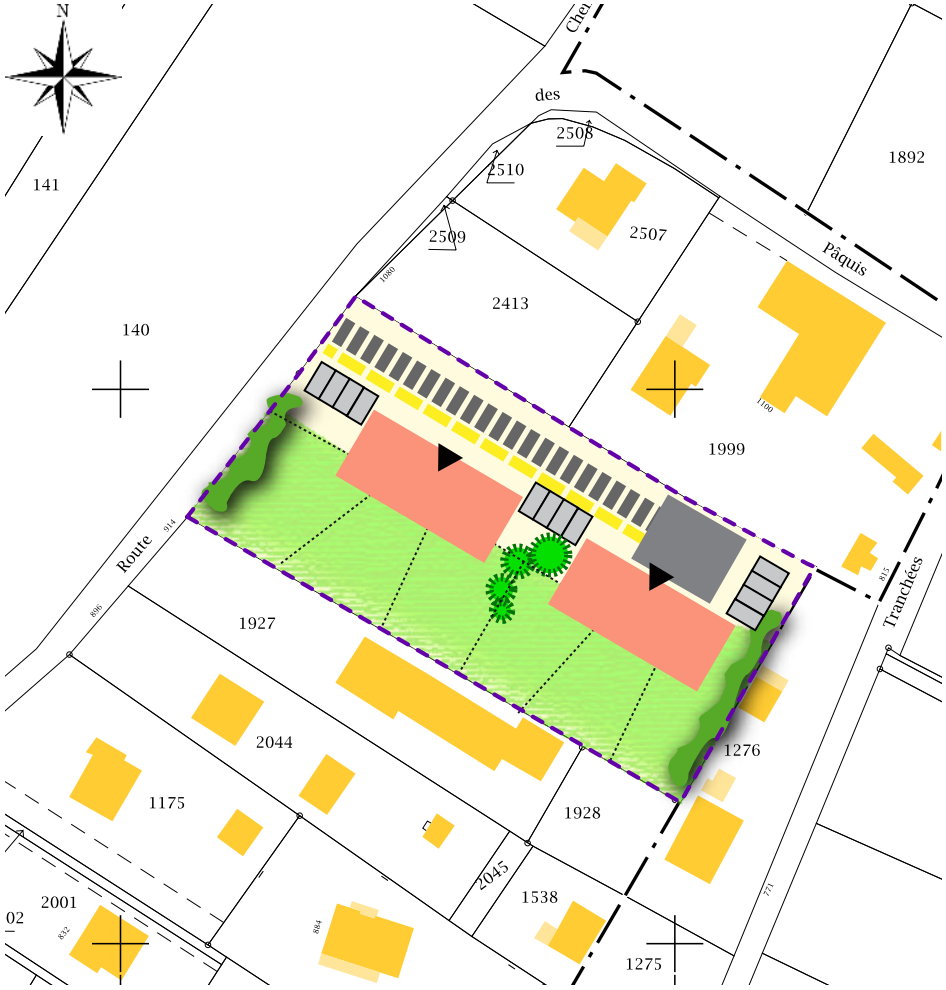
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 18 logements, soit 40 logements/ha

ZONE 1AUc / secteur Les Tranchées (environ 0,48 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'ouverture devra s'effectuer par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (en seule tranche).

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUc / secteur Les Tranchées (environ 0,48 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis la route des Paquis. Un seul accès au tènement depuis la route des Paquis sera autorisé
- Une voie de desserte interne, au Nord du secteur pourra desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération. Cette voirie devra être indépendante du chemin existant
- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type intermédiaire souhaité (4 à 6 logements) pour être en cohérence avec les formes existants en amont

La réalisation de stationnements est souhaitée au Nord des constructions.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés priviligiérement au Sud des constructions
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existante, la route des paquis feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

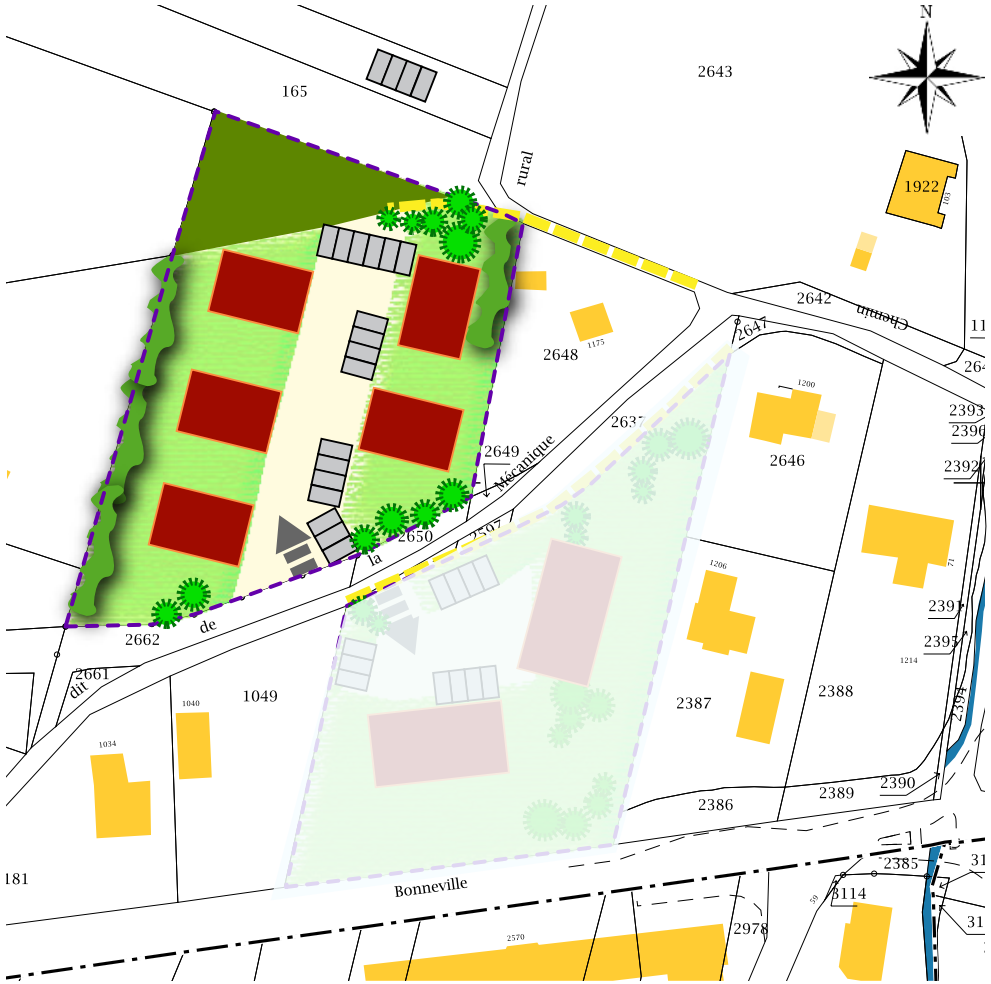
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 6 logements, soit 12 logements/ha

ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Nord (environ 0,53ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Nord (environ 0,53ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis la rue de la Plaine. L'intersection avec la rue de la Plaine devra être traitée.

- Une voie de desserte interne pour chaque secteur est prévue, pouvant desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.

- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. Il s'agit de faire le lien avec les constructions existantes et de ne pas créer de masque visuel trop conséquent

Les aires de stationnement pour les visiteurs pourront être implantées en aérien (avec une implantation au nord du secteur)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.

- Les espaces situés entre la voie de desserte interne et la plage agricole feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

- les espaces privatifs seront implantés priviligiérement au Sud des constructions

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 18 logements, soit 35 logements/ha

ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Sud (environ 0,41ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Sud (environ 0,41ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis la rue de la Plaine. L'intersection avec la rue de la Plaine sera à traiter.

- Une voie de desserte interne pour chaque secteur est prévue, pouvant desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.

- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. Il s'agit de faire le lien avec les constructions existantes et de ne pas créer de masque visuel trop conséquent.

Les constructions devront respecter les règles de recul par rapport à la RD.

Les aires de stationnement pour les visiteurs pourront être implantées en aérien (avec une implantation au nord du secteur)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.

- Les espaces situés entre la voie de desserte interne et la plage agricole feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

- les espaces privatifs seront implantés priviligiérement au Sud des constructions

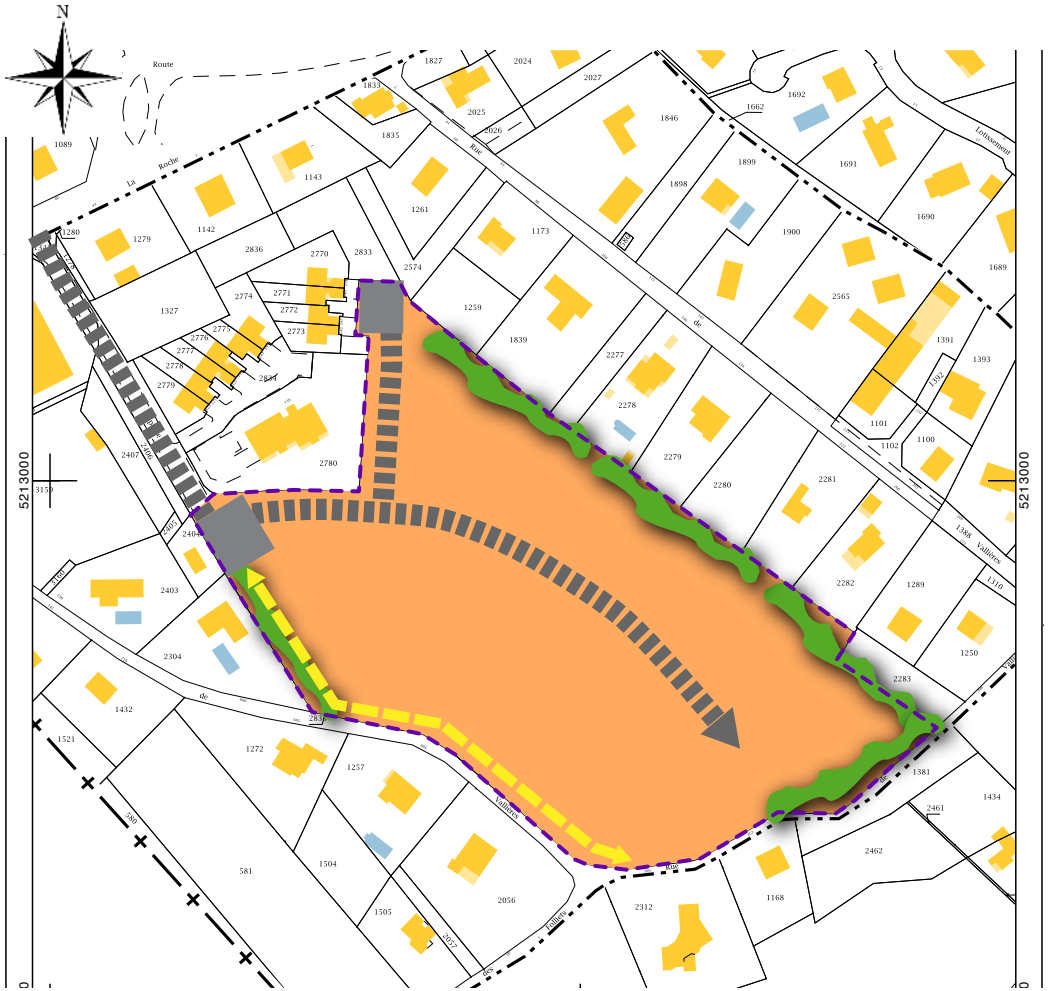
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 14 logements, soit 35 logements/ha

ZONE UC / secteur Vallière (environ 3ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'ouverture devra s'effectuer par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (en seule tranche).

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE UC / secteur Vallière (environ 3ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis l'impasse des Alysses existante. Un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.

- La voie desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et devra permettre un bouclage «mode doux» uniquement (aucune connexion Véhicule ne pourra être autorisée sur la rue de Vallières)

- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- Intersections à traiter entre l'impasse des Alysses et la desserte interne de la zone

- en cas de réalisation de parkings enterrés, les affouilllements pourront dérogés au règlement.

Nature et caractéristiques des constructions :

- l'opération devra respecter une mixité des formes urbaines (principes du SCoT) avec de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel. La répartition sera composée de 40% d'habitat collectif, 40% d'habitat intermédiaire, 20% d'habitat individuel (la répartition pourra être différente mais comporter à minima 40% d'habitat collectif).

- les affouillements (gestion des déblais / remblais) devront s'adapter à la topographie du site. En cas d'impossibilité technique liée à des stationnements souterrains, des dérogations pourront être autorisées.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les stationnements souterrains seront non clos. Une part du stationnement pourra être prévue en aérien le long de la voie de desserte (notamment le stationnement visiteur).

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement.

Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.

- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

- L'aménagement devra respecter la topographie existante afin d'éviter des déblais/remblais trop important

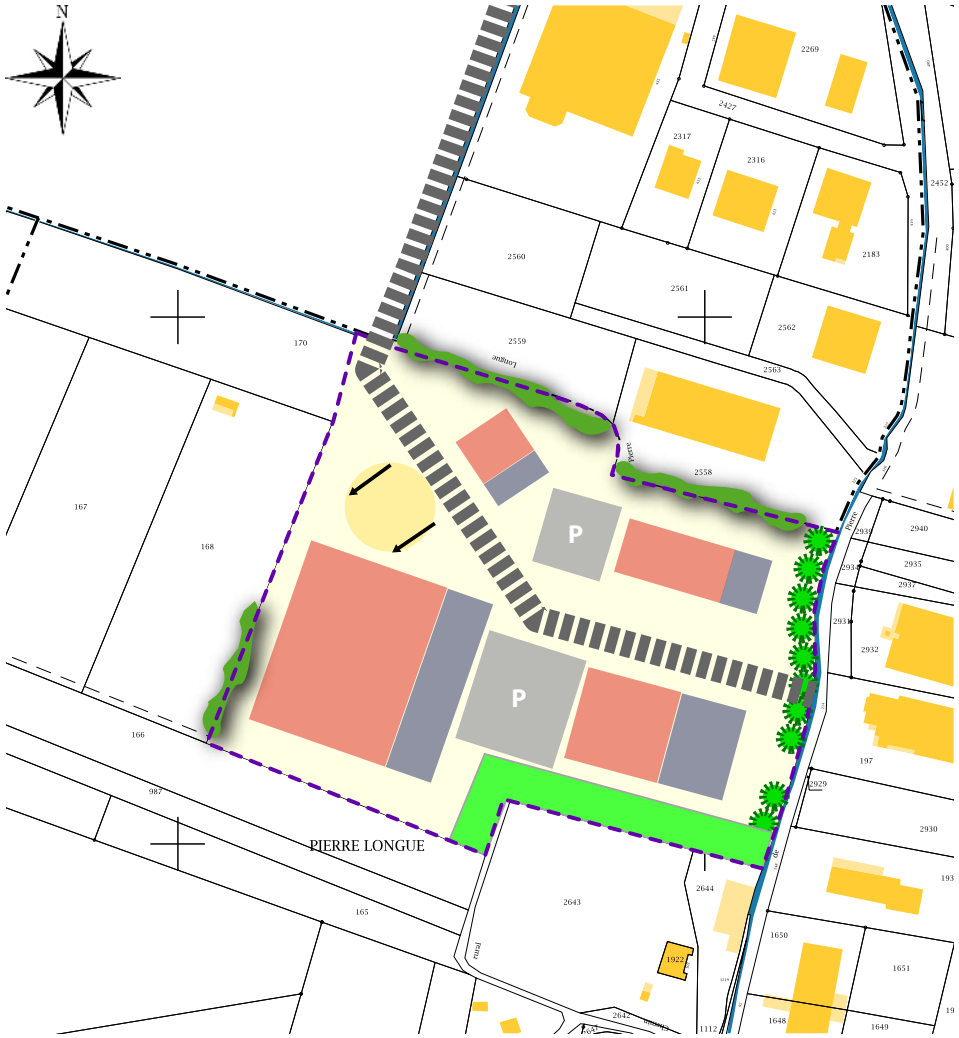
ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 60 logements, soit 40 logements/ha

ZONE 1AUX / secteur ZA Pierre Longue (environ 3,5 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUx / Ux

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

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

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

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

ZONE 1AUX / secteur ZA Pierre Longue (environ 3,5 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacement

- l'accès à la zone 1AUx s'effectuera depuis la rue de Pierre Longue et devra permettre un bouclage via l'emplacement réservé n°1.

Un seul et unique accès sera prévu. Il devra prendre en compte les réseaux existants.

La voie principale interne sera aménagée pour permettre la desserte des différents lots.

Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- les stationnements pourront être développés par poche et être mutualisés selon les besoins des entreprises

Nature et caractéristiques des constructions :

- Principe de localisation des lots constructibles à titre indicatif. Ces lots auront une taille et une capacité hétérogène afin d'offrir une diversité dans l'offre d'accueil des entreprises

- Pour les lots nécessitant une desserte PL, une plate-forme de retournement devra être prévue sur le tènement.

- L'implantation des bâtiments en interface directe avec la voirie principale devront s'implanter sur une ligne d'implantation (une accroche minimum)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Traitement paysager et espace public

- les espaces fonctionnels seront aménagés de telle façon à être peu visibles depuis la voie principale

- L'interface entre la voirie principale et l'implantation devra faire l'objet d'un traitement paysager



- la ripisylve du ruisseau des Pierres Longues devra être maintenue dans le cadre de l'aménagement du site. Un recul complémentaire de 5m vis-à-vis de cet espace sera exigé sur les lots constructibles. Il sera paysager et non clôturé.

- un système de noues paysagères devra traiter la gestion des eaux pluviales

- les boisements accompagnent le chemin rural de Pierre Longue devront préservé dans la mesure du possible, pour traiter notamment l'interface avec les parcelles au nord de la zone.

- un espace inconstructible (sans possibilité de stockage), d'une profondeur de 6m, est exigé pour limiter les nuisances avec les constructions existantes. Cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager.

OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière de foncier économique à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Rochois

- Valoriser les potentialités du site

- Prendre en compte les interfaces naturelles

OAP : LIVRON

LE SITE

Le site concerné est situé en partie Sud de la commune, en bordure de la RD 1203.

Il est bordé :

- Au Nord-Est, par la RD 1203 en premier front, puis en partie par la zone d'activités commerciale du Quarre, et une construction à vocation d'habitat ;
- Au Nord par un établissement de restauration, dont la rénovation est attendue ;
- A l'Ouest par une construction industrielle ;
- A l'Est par le Chemin de Livron ;
- Et au Sud par un pré de fauche, et des constructions à vocation d'habitat (Le Petit Château du Quarre).

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, et s'étend sur 1,6 ha environ.



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement

Permettre et structurer la mise en œuvre d'une zone d'activités économiques, destinée aux activités commerciales, en réponse aux dispositions du SCOT du Pays Rochois.

Contribuer à la structuration et à l'amélioration de l'image de l'entrée de ville depuis la RD1203, ce secteur représentant une opportunité d'amélioration de la lisibilité de la frange urbanisée dans le secteur.

Permettre une optimisation du foncier économique.

Maintenir des percées visuelles depuis la RD 1203 vers le grand paysage.

Veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et leurs aménagements, et notamment à l'insertion et l'harmonie paysagère et architecturale des constructions et aménagements depuis la RD 1203.

Limiter l'emprise des infrastructures routières au profit de la qualité de l'opération, de la place données aux modes alternatifs à l'automobile.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site, et contribuer à développer le maillage dédié aux modes alternatifs à l'automobile.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements, notamment en veillant :

- A la qualité des espaces publics et collectifs,
- A l'optimisation du stationnement automobile, par la possibilité de mutualisation/foisonnement du stationnement, ou par la promotion d'autres formes de stationnement moins consommatrices d'espace et plus intégrées,
- A l'organisation et la qualité du cadre bâti, en termes de performance énergétique des constructions, de qualité architecturale, de durabilité des matériaux,
- A la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- A la gestion des eaux pluviales.

Encourager la production d'énergies renouvelables.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès et desserte motorisés

L'emprise des infrastructures routières doit être limité.

La desserte du secteur doit se faire à l'appuis de deux accès, à positionner et aménager selon les principes du schéma opposable :

- En entrée depuis la RD 1203, et uniquement dans le sens Annecy – Bonneville (les véhicules venant de l'autre sens feront au préalable demi-tour au rond-point à proximité), la voie principale créée ne devant pas porter atteinte aux voies de mobilité douce existantes et futures.
- En sortie sur l'Avenue Victor Hugo, en utilisant l'accès déjà existant, qui doit être mutualisé.

A partir de ces accès, des voies de desserte interne adaptées aux opérations qu'elles desservent, et dans la mesure du possible en sens unique, doivent être créées, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération.

Accès et desserte "modes actifs"

Un maillage de cheminements dédiés aux « modes actifs » (non motorisés) doit être positionné et aménagé, selon les principes du schéma opposable :

- Un axe majeur structurant doit être mis en place d'Est en Ouest, permettant de desservir l'ensemble des constructions.
- Des cheminements doivent également permettre d'accéder au restaurant, ainsi qu'au passage souterrain situé sur la RD 1203.
- Enfin, le maillage de cheminements doit également faciliter l'accès aux équipements publics de sport et loisirs, notamment en cas de mutualisation d'une partie du stationnement à l'échelle de l'ensemble du secteur, ainsi qu'aux arrêts de transports en commun les plus proches.

Une attention particulière doit être apportée à la qualité et la sécurisation des aménagements, afin d'œuvrer pour le report modal.

Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les constructions doivent s'implanter en arrière-plan du site par rapport à la RD 1203, et parallèlement à cette dernière, sans continuité de bâti, et selon les principes du schéma opposable. Il est toutefois possible d'implanter une construction en bordure de la RD 1203, en entrée du site, à condition d'une bonne intégration paysagère.
- En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

Principaux espaces collectifs

Au regard du caractère des lieux, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privatifs que publics, doit primer sur un caractère minéral.

La simplicité des aménagements doit être la règle. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales : mise en valeur aérienne des eaux pluviales récupérées sur les toitures, utilisation de la pente pour valoriser le chemin de l'eau.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences adaptées aux évolutions du climat, et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

En façade sur la RD, tel qu'identifié au schéma opposable, une noue végétalisée, et de largeur asymétrique, doit être mise en œuvre.

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.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation simple et durable, au sein d'une ambiance à dominante végétalisée.

Le stationnement des véhicules doit être regroupé au sein d'aires de stationnement mutualisé, Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur. L'ensemble des stationnements doit être accompagné d'une trame végétale variée, destinée à séquencer, ombrager et intégrer le stationnement dans le grand paysage.

L'aménagement doit prévoir le stationnement des deux roues, en quantité suffisante, et au plus près des entrées des constructions.

L'éclairage doit être raisonné, et composé de balisages, avec coupures nocturnes.

Architecture et qualité des constructions

L'architecture des constructions doit mettre en œuvre des principes basés sur la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés, vecteurs d'une meilleure intégration dans le site et d'une plus grande durabilité dans le temps.

Dispositions concernant les toitures :

La réalisation de toitures plates, et à dominante végétalisées, sera privilégiée. Les éléments techniques disposés en toiture, s'ils sont nécessaires, doivent être intégrés.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, s'ils sont positionnés en toiture, doivent être disposés harmonieusement, notamment afin de limiter l'impact visuel depuis la RD, et depuis le centre-ville de La Roche-sur-Foron.

Dispositions concernant les façades :

Une « durabilité » des matériaux employés en façades doit être recherchée.

Les façades doivent comporter une partie vitrée et une partie végétalisée.

Un traitement soigné de l'ensemble des façades des constructions est attendu.

Dispositions concernant les enseignes :

Les enseignes doivent être disposées de façon à ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Organisation des travaux

Les aménagements mutualisés, tels que l'accès au secteur à partir de la RD 1203, ainsi que les stationnements, doivent être réalisés à l'occasion du premier projet autorisé sur la zone.

Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation de plusieurs bâtiments à destination de commerce, dont la taille et les caractéristiques ne devront pas concurrencer les commerces de proximité du centre-ville de La Roche-sur-Foron.

Lutte contre la prolifération des plantes invasives

Les plantes invasives représentent une vraie menace pour la flore haut-savoyarde. Ces plantes importées d'Asie, de l'Est de l'Europe ou d'Amérique du Nord ont trouvé ici des conditions idéales pour se développer : un climat proche de celui de leurs contrées d'origine, mais sans les parasites et les insectes qui les consommaient, et ou les autres plantes ne peuvent les concurrencer.

En effet, les invasives disposent de nombreux atouts : gigantisme, émission de substances toxiques pour les autres plantes, fortes capacités de bouturage, graines nombreuses…

Se propageant naturellement le long des cours d'eau, elles sont aussi aidées par les activités humaines (véhicules de travaux qui les disséminent, multiplication des routes qui forment autant de couloirs de colonisation).

En l'absence d'une action adaptée, elles finissent souvent par occuper seule un espace, faisant chuter la biodiversité et uniformisant le paysage. Elles ont aussi des impacts sur la santé publique (allergènes, urticantes) et sur l'agriculture (colonisation des cultures). Des campagnes d'arrachage/bâchage par toile en fibre de bois avec bouturage d'une essence adaptée (saule par exemple) ou technique mécanique visant à décontaminer les terres par criblage/concassage des matériaux (spécifiquement pour broyer les rhizomes de Renouées du Japon par exemple) doivent être mises en oeuvre.

Des panneaux et/ou plaquette informatifs ciblés sur les usages du site et les risques associés en termes de propagation, peuvent être réalisés.

Les milieux perturbés et/ou remaniés ne doivent pas être laissés nus : il faut rapidement coloniser les terres et favoriser dans les jardins une végétation dense et vigoureuse.

Des arrachages précoces doivent être organisés pour, au moins, limiter l'extension des espèces.

Il est également demandé de faucher au moins 4 fois par an (hors période de fructification), de sécher les déchets de coupe puis les évacuer en déchetterie. Le pâturage est également possible en début de végétation (à l'exception du Solidage pour lequel le bétail a une faible appétence). Ces actions devront être répétées pendant plusieurs années.

Enfin, lors de tout projet d'aménagement, une vigilance accrue et des précautions adaptées devront être mises en œuvre afin d'éviter toute dissémination de l'espèce.

Schéma opposable



Légende	
	Périmètre de l'OAP
	Secteur préférentiel d'implantation des constructions
	Secteur possible d'implantation des constructions
	Principe d'accès à positionner et à aménager
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Espace de stationnement paysagé, mutualisé et perméable à positionner et aménager
	Noue paysagère à mettre en œuvre
	Arbres à conserver / planter