

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE COMMUNE DE CHENEX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 2 OCTOBRE 2018

Groupement
PLURIS - P. HAUTCOEUR

REVISION DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
A Chênex, le

Le Maire

Pierre-Jean CRASTES

PREAMBULE	3
L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
LES SECTEURS CONCERNES A CHENEX	4
1 - BATAILLARD	5
L'ETAT ACTUEL DU SITE	5
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'ORGANISATION POUR LE SECTEUR	7
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	8
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	9
2 - LES ESPLACES	10
L'ETAT ACTUEL DU SITE	10
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'ORGANISATION POUR LE SECTEUR	12
LES PRINCIPES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PAYSAGE ET D'ARCHITECTURE	13
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT, DE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	14
3 - LE GRAND CHAMP	15
L'ETAT ACTUEL DU SITE	15
LES PRINCIPES D'ORGANISATION POUR LE SECTEUR	16

PREAMBULE

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Ce document intitulé « orientation d'aménagement et de programmation » constitue une pièce facultative du plan local d'urbanisme.

Aux termes des articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme :

"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.

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 L. 151-35 et L. 151-36.

Les secteurs concernés à CHENEX

Quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Seuls deux de ces sites sont urbanisables à court terme dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle : « Bataillard » et « Les Esplaces 1 »

Les sites dénommés « Le Grand Champ » et « les Esplaces 2 » seront urbanisés à plus long terme après modification du PLU.



1 - BATAILLARD

L'état actuel du site

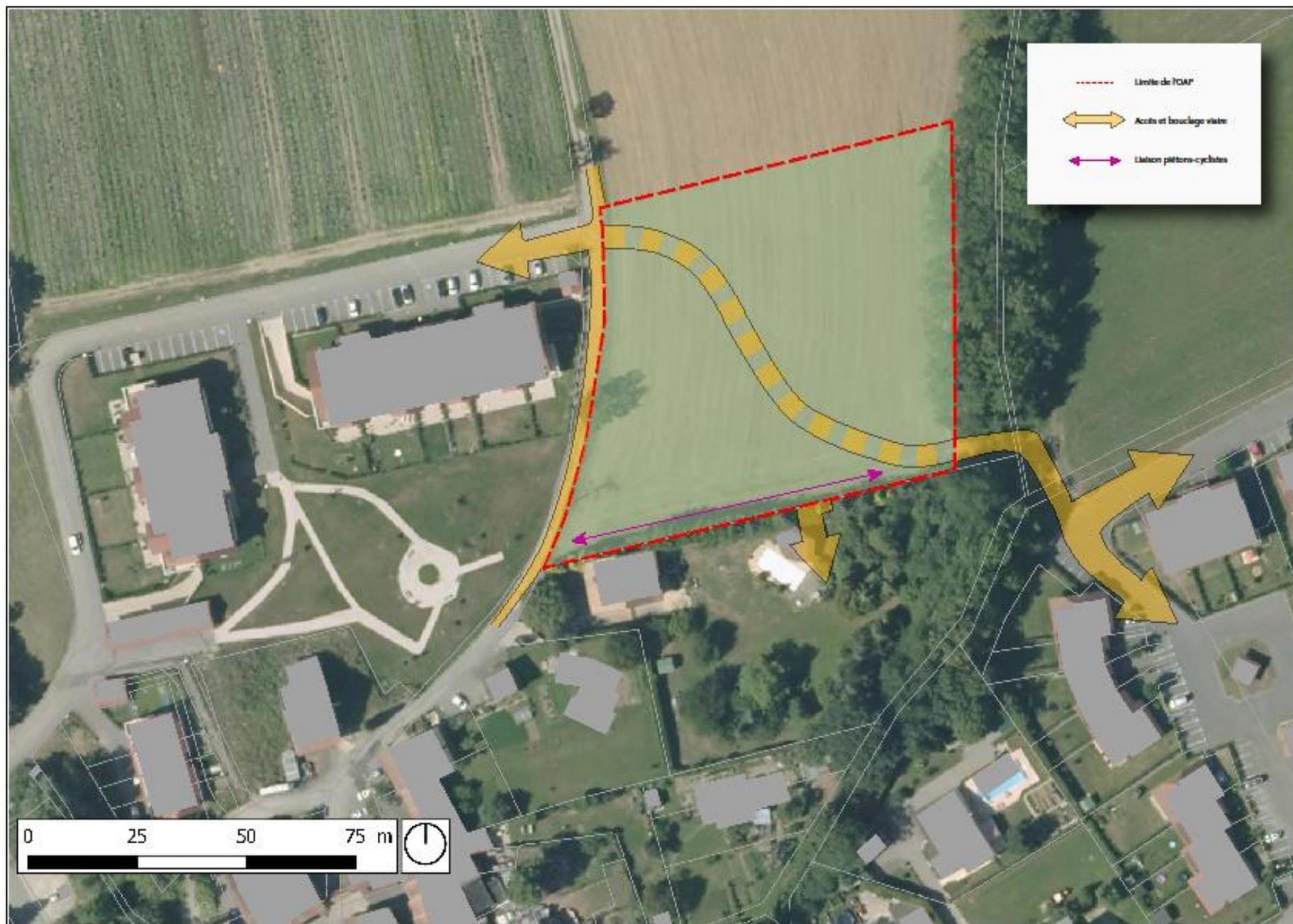
D'une superficie de 6595 m², le secteur se situe au nord du pôle de centralité du Chef-lieu en prolongement de l'opération « Vert Pré ».

Le terrain présente une légère pente dans le sens Sud Nord.

A l'Ouest, le site est limité par la ripisylve du ruisseau de Bataillard.

Au Sud, il jouxte une opération d'habitat groupé réalisée très récemment.





Les principes d'aménagement et d'organisation pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

Le projet prend en compte la configuration du terrain, afin que l'extension urbaine s'insère au mieux dans la continuité du tissu existant.

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone doit permettre d'assurer une liaison routière traversante, en partie en sens unique, afin de relier d'Est en Ouest la Route du Bataillard et la route de Moiron.

Dans le cadre de l'aménagement de cette zone, il conviendra également de préserver la possibilité de création d'une liaison viaire vers le Sud en cohérence avec l'opération d'habitat groupé réalisée récemment.

Une liaison piétons cycles devra être réalisée dans le cadre de l'opération d'ensemble en limite sud.

Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

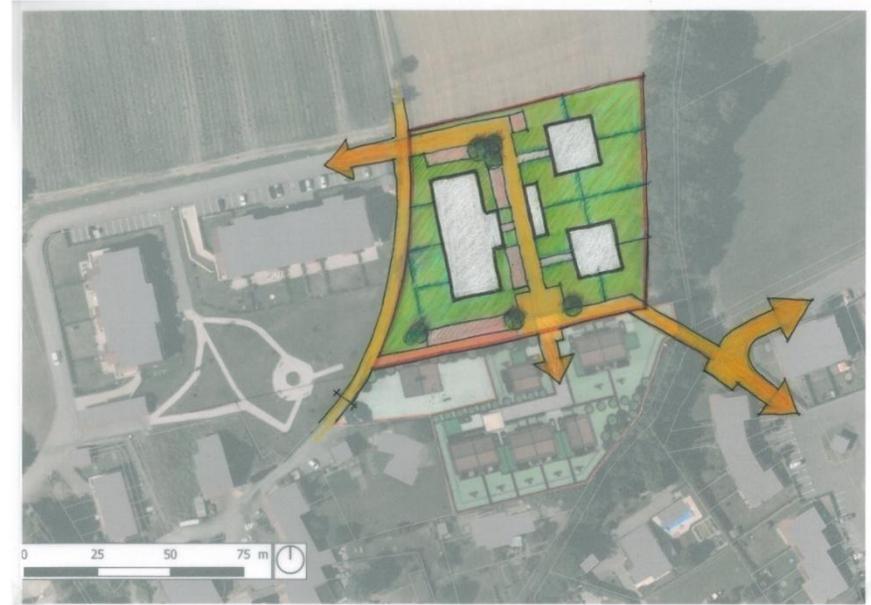


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces collectifs

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'un arbre pour quatre places.

Les cheminements prendront la forme de chemins en modes doux (en matériau drainant) pouvant être accompagnés d'un traitement paysager distinctif (haie basse, petit alignement, couvre-sol, etc.).

Pour toute opération de plus de 3 logements un espace commun proportionné aux besoins devra être réalisé.

Une haie bocagère devra être réalisée en limite Nord et Est de l'opération afin d'assurer la transition avec l'espace agricole et la ripisylve.

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à

l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...).

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration, ...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

La collecte et le stockage des ordures ménagères

Un espace pour les unités de compostage, le tri sélectif et d'ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs semi-enterrés seront privilégiés.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Encourager des formes d'habitat économes en énergie, l'architecture bio-climatique et utiliser préférentiellement les énergies renouvelables,
- Privilégier des formes d'habitat économes en consommation d'espace notamment de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif afin de respecter une densité moyenne comprise entre 38 et 40 logements à l'hectare.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Cette zone représente une surface totale de 6595 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 25 logements.

L'opération devra comporter au minimum 40 % de logements sociaux, soit 10 logements au total dont 5 logements en locatif et 5 en accession sociale.

L'habitat intermédiaire ou collectif sera implanté préférentiellement à l'ouest de la zone.



2 - LES ESPLACES

L'état actuel du site

D'une superficie totale de 8601 m², le site constitue une dent creuse dans les secteurs d'habitat diffus le long de la Route de La Boutique.

Le terrain présente une déclivité le long de la Route de la Boutique.

Le secteur sera urbanisé en deux tranches. Le site dénommé « Les Esplaces 1 » d'une superficie de 4675 m² est classé en zone IAU urbanisable de suite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est envisagé de l'étendre à plus long terme à l'Ouest sur une superficie de 3926 m². Ce site dénommé « Les Esplaces 2 » est classé en zone IIAU non constructible dans l'immédiat. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.





Les principes d'aménagement et d'organisation pour le secteur

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

Le projet prend en compte la configuration du terrain, afin que l'extension urbaine s'insère au mieux dans la continuité du tissu existant.

L'opération sera desservie par un accès unique à partir de la route de la Boutique.

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone doit garantir la réalisation des futures liaisons en vue de l'urbanisation de la zone IIAU.



Les principes de fonctionnement et de hiérarchisation des voies indiqués à l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.



Schéma illustratif sans valeur réglementaire

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces collectifs

Les stationnements de surfaces devront être accompagnés d'un aménagement paysager et seront plantés de préférence d'arbres tiges, à moyen développement, à raison d'un arbre pour quatre places.

Les cheminements prendront la forme de chemins en modes doux (en matériau drainant) pouvant être accompagnés d'un traitement paysager distinctif (haie basse, petit alignement, couvre-sol, etc.).

Pour toute opération de plus de 3 logements un espace commun proportionné aux besoins devra être réalisé.

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...).

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à mettre en œuvre par les aménageurs pour la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

- Limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- Restreindre la collecte des eaux pluviales,
- Réguler les flux collectés,
- Ralentir les eaux de ruissellement,
- Infiltrer le plus en amont possible,
- Réutiliser l'eau de pluie,

Les mesures de rétention/infiltrations nécessaires, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues paysagères, jardins de pluie, tranchées drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration, ...) à l'utilisation systématique de canalisations et de bassin de rétention.

Les matériaux mis en place pour la réalisation des cheminements, des stationnements et des voies secondaires devront être de nature drainante de façon à favoriser une infiltration maximale des eaux de ruissellement (stabilisé, gravillons, etc.).

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts est fortement encouragée.

La collecte et le stockage des ordures ménagères

Un espace pour les unités de compostage, le tri sélectif et d'ordures ménagères devra être aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Son positionnement devra répondre aux exigences de circulation des engins de collecte des déchets. Les conteneurs semi-enterrés seront privilégiés.

Cet espace sera positionné à l'entrée du site le long de la Route de la Boutique.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Encourager des formes d'habitat économes en énergie, l'architecture bio-climatique et utiliser préférentiellement les énergies renouvelables,
- Privilégier de l'habitat individuel et intermédiaire en cohérence avec les secteurs avoisinants afin de respecter une densité moyenne proche de 25 logements à l'hectare.

Le secteur urbanisable à court terme classé en zone IAU représente une surface totale de 4675 m²

Sur la base des densités retenues, ce secteur permettra la réalisation d'environ 10 logements.

L'opération devra comporter 25% de logements sociaux, soit 3 logements.

Quant au secteur classé en IIAU, il est envisagé d'y réaliser 8 logements au total dont 2 logements sociaux.



3 - LE GRAND CHAMP

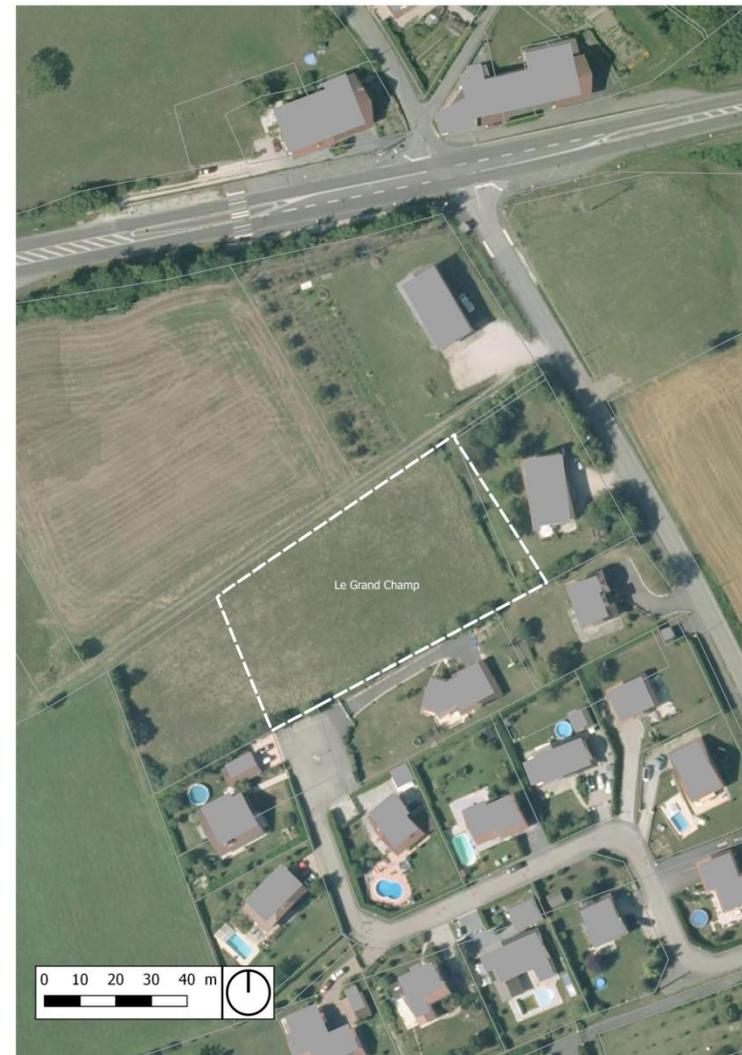
L'état actuel du site

D'une superficie totale de 3695 m², le site jouxte un lotissement existant le long de la Route de La Boutique.

Le terrain présente une déclivité Est Ouest.

Ce site est classé en zone IIAU non constructible dans l'immédiat.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU. Elle pourra être envisagée dès lors que les conditions d'accès au site seront suffisantes et répondront aux besoins de la sécurité des usagers. En effet, l'accès au site se situe hors agglomération et la largeur de l'amorce de chemin existant est insuffisante pour desservir le site dans de bonnes conditions.



Les principes d'organisation pour le secteur

Le principe d'organisation viaire à envisager dans la zone doit permettre d'assurer à terme un bouclage de voirie entre la Route de la Boutique et l'impasse de Coignay.

Un emplacement réservé a été inscrit à cet effet au document graphique du PLU.

La nécessité de réserver sur cette zone un espace pour les unités de compostage, le tri sélectif et d'ordures ménagères en complément de la zone réservée au lieu-dit " Les Esplaces" sera examinée lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

