PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL

3 / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SECTORIELLES

Dossier d'approbation 25 Février 2020

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020, approuvant le PLUi du Bas-Chablais

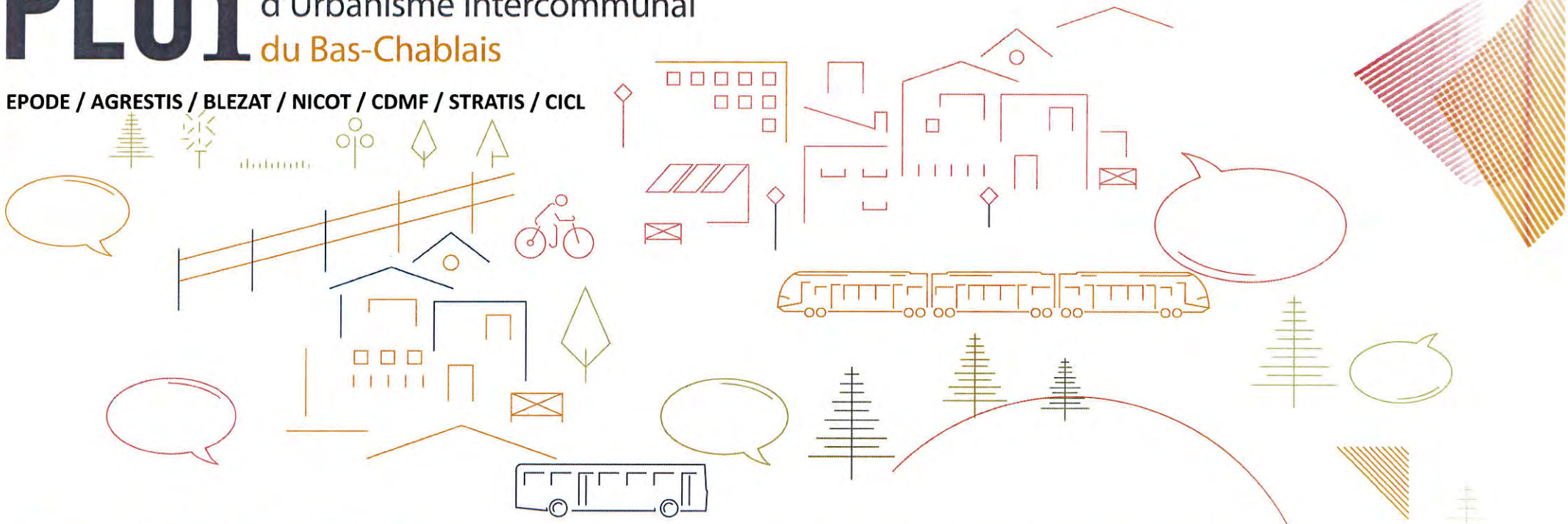
Le Président :



THONON agglomération

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL

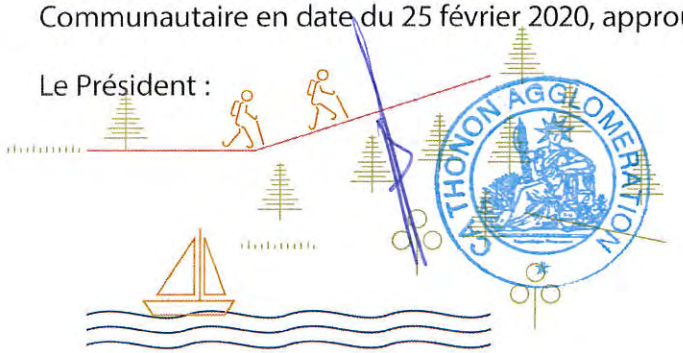


3 / OAP / INTRODUCTION COMMUNE

Dossier d'approbation 25 Février 2020

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020, approuvant le PLUi du Bas-Chablais

Le Président :



THONON
agglomération

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

THEME TRANSVERSAL : QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS **4**

CONFORT THERMIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES 4
GESTION DES EAUX PLUVIALES 6

THEME TRANSVERSAL : IMAGES DE REFERENCES **7**

FORMES URBAINES 7
ESPACES COMMUNS 11
CHEMINEMENTS DOUX 12
ESPACES DE STATIONNEMENTS 13

PHASAGE DE L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER OPÉRATIONNELLES **14**

Thème transversal : qualité environnementale des projets

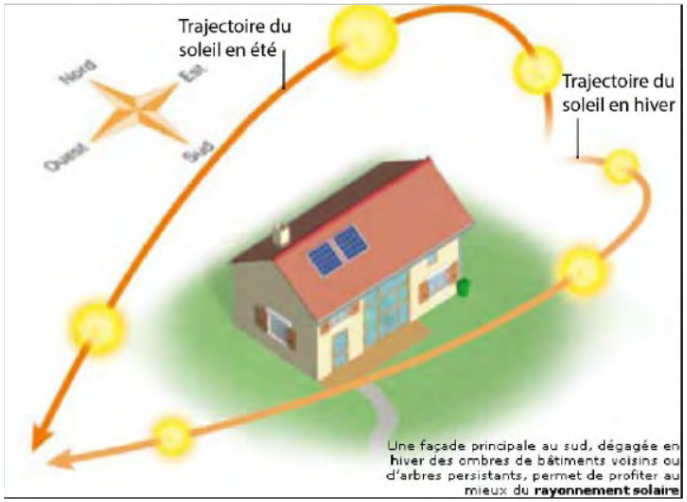
Confort thermique et énergies renouvelables



Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Une réflexion approfondie doit être apportée sur l'isolation du bâtiment, en cohérence avec la règlementation thermique en vigueur. Il s'agit de prévoir de s'isoler du froid comme de la chaleur. La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées. Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments devra être prévu (façades ventilées, puits canadien …).

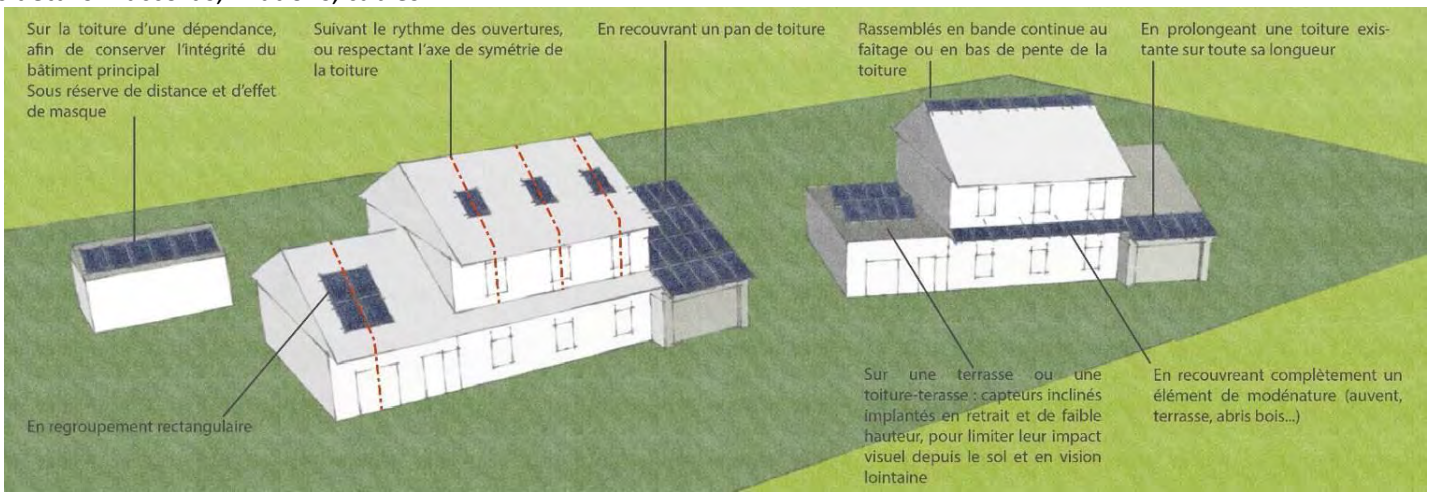
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :
gérer la lumière et la chaleur gratuite par le biais de grandes ouvertures et percements au sud : Prise en compte de la luminosité et de vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses…
privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade Ouest) ; Nécessité de prendre également en compte les bises de pente (venant du Nord),
implanter ponctuellement des arbres de haute tige au sud du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage,
créer une protection végétale au nord du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).



Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés.

Recommandations pour l'intégration des panneaux solaires :

- Donner une forme rectangulaire à l'assemblage des modules : bannir les L, t ou u contournant une souche de cheminée ou une lucarne.
- Grouper les capteurs en une nappe unique, y compris en cas de combinaison de capteurs thermiques et photovoltaïques.
- Respecter les plans et les lignes du bâtiment : même inclinaison et même orientation que les arêtes et pans du toit et de la façade, alignement sur les baies…
- Assortir les couleurs : du matériau de couverture avec les capteurs, mais aussi des cadres supportant des modules pour éviter un effet de damier.
- Soigner les détails : raccords, fixations, câbles



Gestion des eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.
Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits,
- les surfaces des espaces des cheminements, des accotements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons …).

Le projet doit limiter les revêtements imperméables, et l'aménagement de voie et accès en forte pente.
Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante… sont encouragées. La réflexion est à coupler, pour les opérations d'ensemble, avec l'aménagement des espaces communs.

La récupération des eaux de pluie est encouragée pour l'usage interne et/ou l'arrosage, les installations doivent être intégrées aux constructions et à l'aménagement de la parcelle.





Thème transversal : images de références

Formes urbaines

Définitions s'appliquant aux OAP sectorielles :

Habitat de type collectif : immeuble de logements superposés où les habitants accèdent à leur logement par des parties communes.

Habitat de type intermédiaire : immeuble d'habitation comportant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent chacun d'espaces extérieurs privatifs.

Habitat de type groupé : habitat individuel mitoyen, disposant d'un accès individualisé, accolé de façon horizontale.

Habitat de type individuel : habitat individuel isolé.

Images de références par forme urbaine :

Habitat de type collectif



Vulbens (74)



Jacob-Bellecombette (73)



Lugrin (74)



Argonay (74)

Habitat de type intermédiaire



Jonzier-Epagny (74)



Grenoble (38)

Habitat de type groupé



Chavanod (74)



Saint-Priest (69)



Le Chatelard (73)

Espaces communs

Les espaces communs extérieurs peuvent être composés : d'espaces verts aménagés et accessibles, d'une placette, d'un espace ludique, de jardins partagés…
Ils pourront notamment accueillir une éventuelle aire de compostage commune, des niches à oiseaux/insectes …
Ils devront être majoritairement végétalisés et permettront de créer un lieu de convivialité, ils favoriseront également l'infiltration des eaux pluviales et constitueront un espace d'aération au sein de ces nouvelles opérations d'urbanisme.





Cheminements doux

Ils seront réalisés de façon privilégiée de façon indépendante de la voirie, avec des matériaux perméables et d'une largeur minimale de 2 mètres.





Espaces de stationnements

Les espaces de stationnements extérieurs devront favoriser l'utilisation de matériaux perméables et prévoir leur bonne insertion dans le projet d'un point de vue paysager et des circulations piétonnes.





PHASAGE DE L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER OPÉRATIONNELLES

L'article L151-7 du code d'urbanisme indique à son alinéa 3 que les OAP peuvent notamment « comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Les OAP définies en zone U (Douvaine et Yvoire), ne sont pas concernées par un phasage. En effet, la zone U, par définition est immédiatement constructible.
Les OAP à vocation d'équipement, de commerce, d'économie, de tourisme, ne sont pas concernées par un phasage. Elles sont immédiatement urbanisables.

Les OAP définies en zone 1AU sont concernées par un phasage, inscrit dans chaque OAP.
Le phasage est décomposé en 3 temps :

- La priorité 1 : les secteurs sont urbanisables immédiatement
- La priorité 2 : les secteurs sont urbanisables dès 2024
- La priorité 3 : les secteurs sont urbanisables dès 2028

Certaines OAP sont également concernées par un phasage interne en tranche, afin de phaser les opérations.

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL

3 / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SECTORIELLES

Dossier d'approbation 25 Février 2020

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020, approuvant le PLUi du Bas-Chablais

Le Président :



THONON agglomération

PLUi

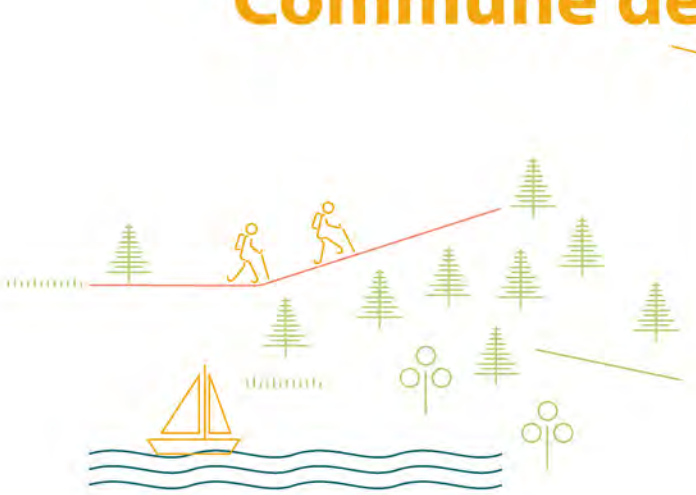
Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

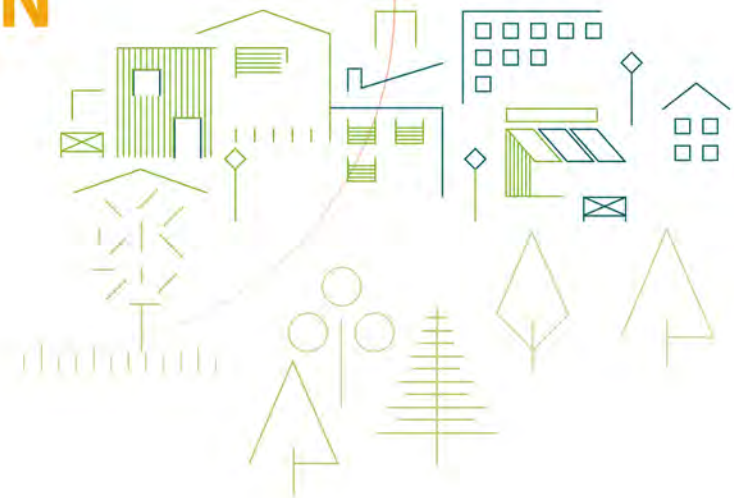
EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de ANTHY - SUR - LÉMAN





THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Anthy-sur-Léman

Habitat Économique Équipement Tourisme



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – ANT 1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT1 – Au Lavoret sud
Localisation	À l'ouest du centre-bourg
Superficie Brute	11800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	11300 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Tènement situé entre la Route du Lavoret au nord et la Route de Séchex au sud
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en friche / inexploité
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage

THONON agglomération

épode

Anthy-sur-Léman - POLE D'INTERFACE URBAINE - OAP ANT1 - 11800 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha ranche 1 = 40 log./ha tranche 2 = 20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	28 logements tranche 1 = 12 logements tranche 2 = 16 logements
Formes urbaines	tranche 1 = Habitat intermédiaire, petit collectif tranche 2 = habitat intermédiaire, individuel groupé
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	tranche 1 à urbaniser en priorité tranche 2 sous condition de réalisation du secteur 1
Priorité communale	2

ANT1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type petits collectifs/intermédiaires en partie nord, habitat de type intermédiaire/groupé en partie sud, globalement de type R+1+combles/attique maximum,
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner au cœur du tènement, en partie centrale et permettra de relier les deux tranches (50 % à réaliser en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il devra être continu entre les 2 tranches), il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

ANT1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : Desserte par la Route du Lavoret au nord, l'aménagement de la tranche 1 devra assurer la poursuite de la desserte en tranche 2
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée selon un axe Nord-sud afin de relier Route du Lavoret au nord (vers le Lac) et la Route de Séchex au sud
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du tènement

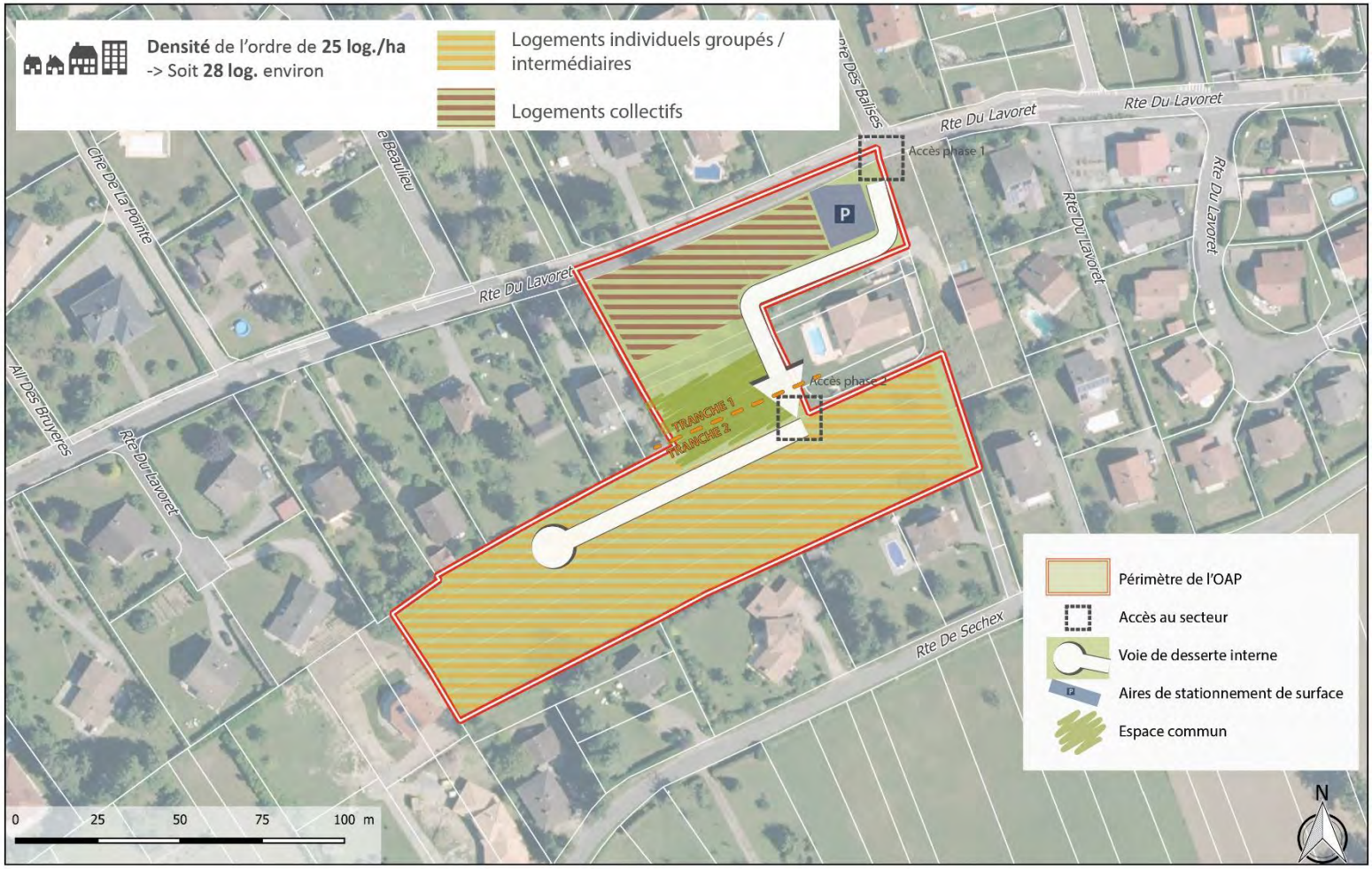
ANT1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE

THONON agglomération

épode

Anthy-sur-Léman - POLE D'INTERFACE URBAINE - OAP ANT1 - 11800 m²
Zone PLUi : 1AUd

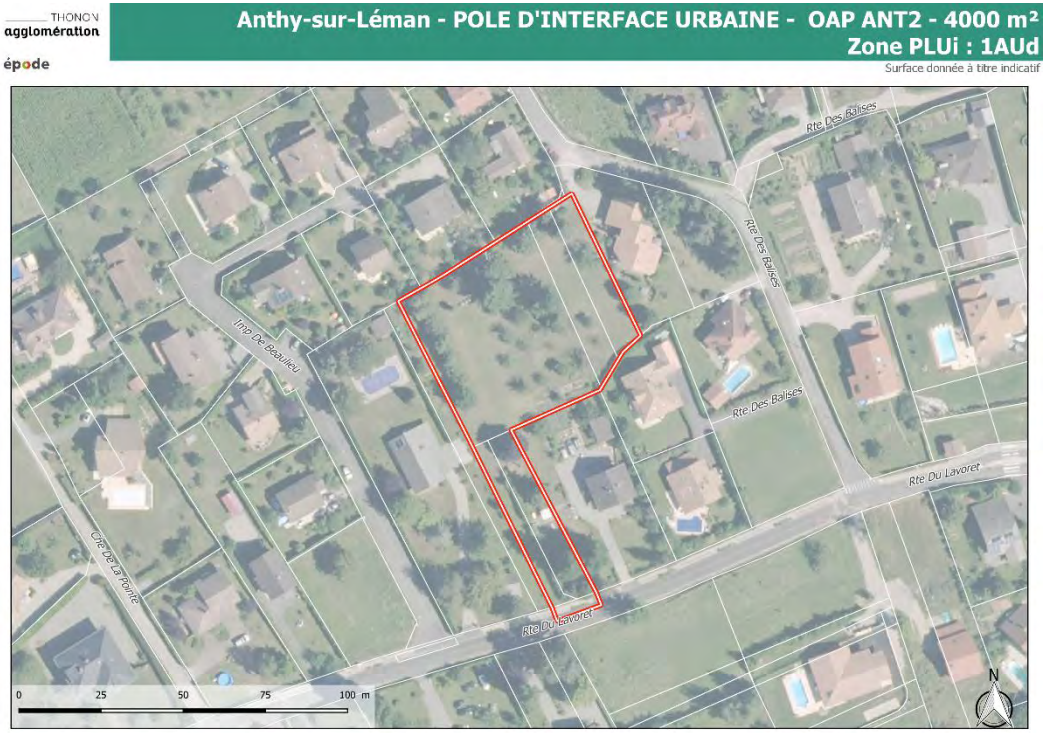
Surface donnée à titre indicatif



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – ANT 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT2 – Au Lavoret nord
Localisation	À l'ouest du centre-bourg
Superficie Brute	4000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3900 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la Rue du Lavoret au sud du tènement / Accès secondaire depuis la Route des Balises
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles principalement boisées
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	10 logements
Formes urbaines	Habitat individuel groupé / intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

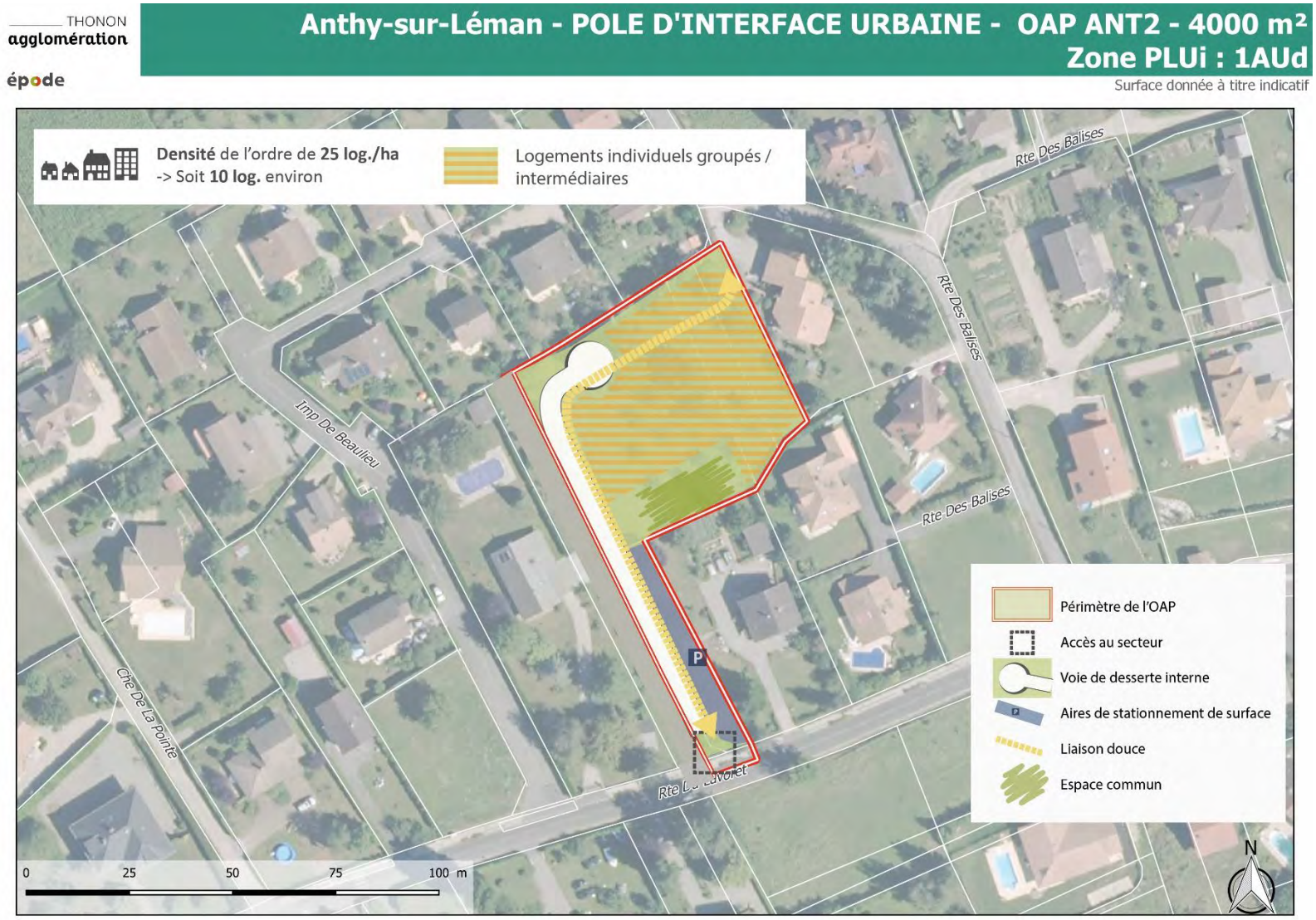
ANT2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+1+combles/attique maximum, de type individuel groupé / intermédiaire,
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

ANT2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par la Rue du Lavoret au sud du tènement.
- Mobilités douces : une liaison douce accompagnera la voirie de desserte du secteur et permettra une liaison nord-sud vers/depuis l'espace commun
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à l'entrée de zone, en interface avec l'espace commun

ANT2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – ANT 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT3 – Sur les Bois est
Localisation	À l'ouest du centre-bourg
Superficie Brute	8400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	8100 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la Route du Lavoret au nord du tènement
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles enherbées et bâties au nord
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage

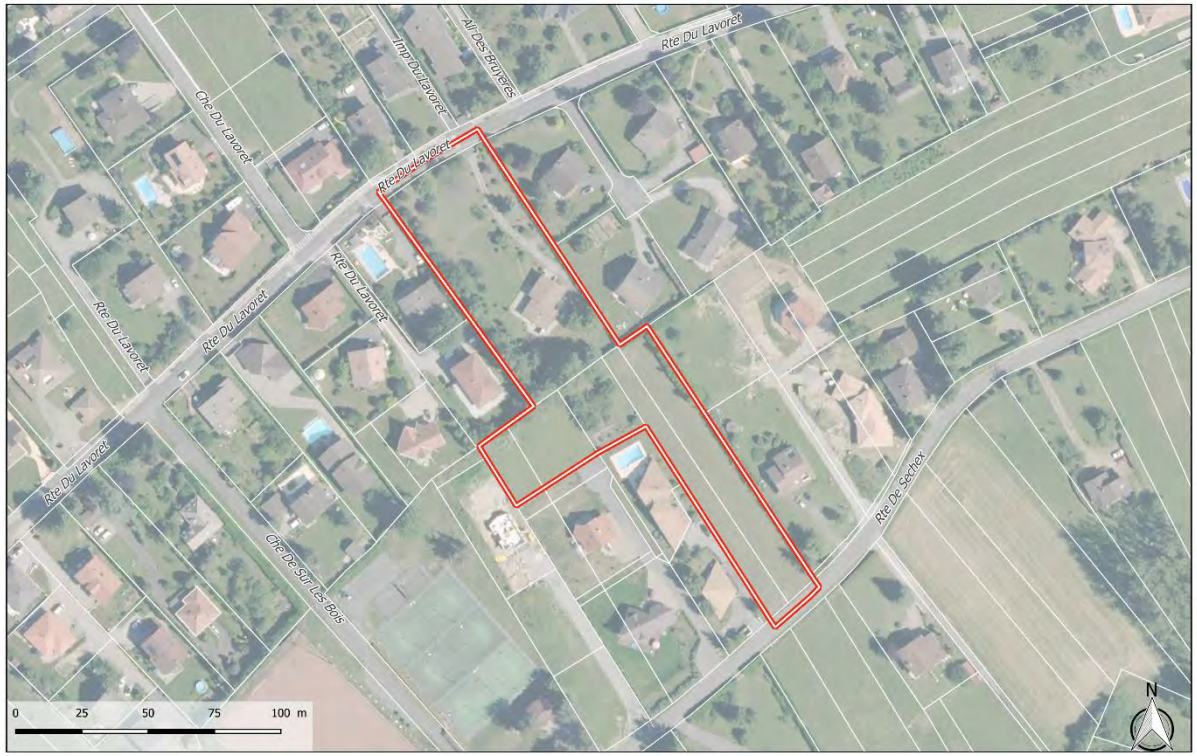


THONON agglomération

épode

Anthy-sur-Léman - POLE D'INTERFACE URBAINE - OAP ANT3 - 8400 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	20 logements Tranche 1 = 10 logements Tranche 2 = 10 logements
Formes urbaines	Constructions de type groupées, intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 = prioritaire Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée
Priorité communale	1

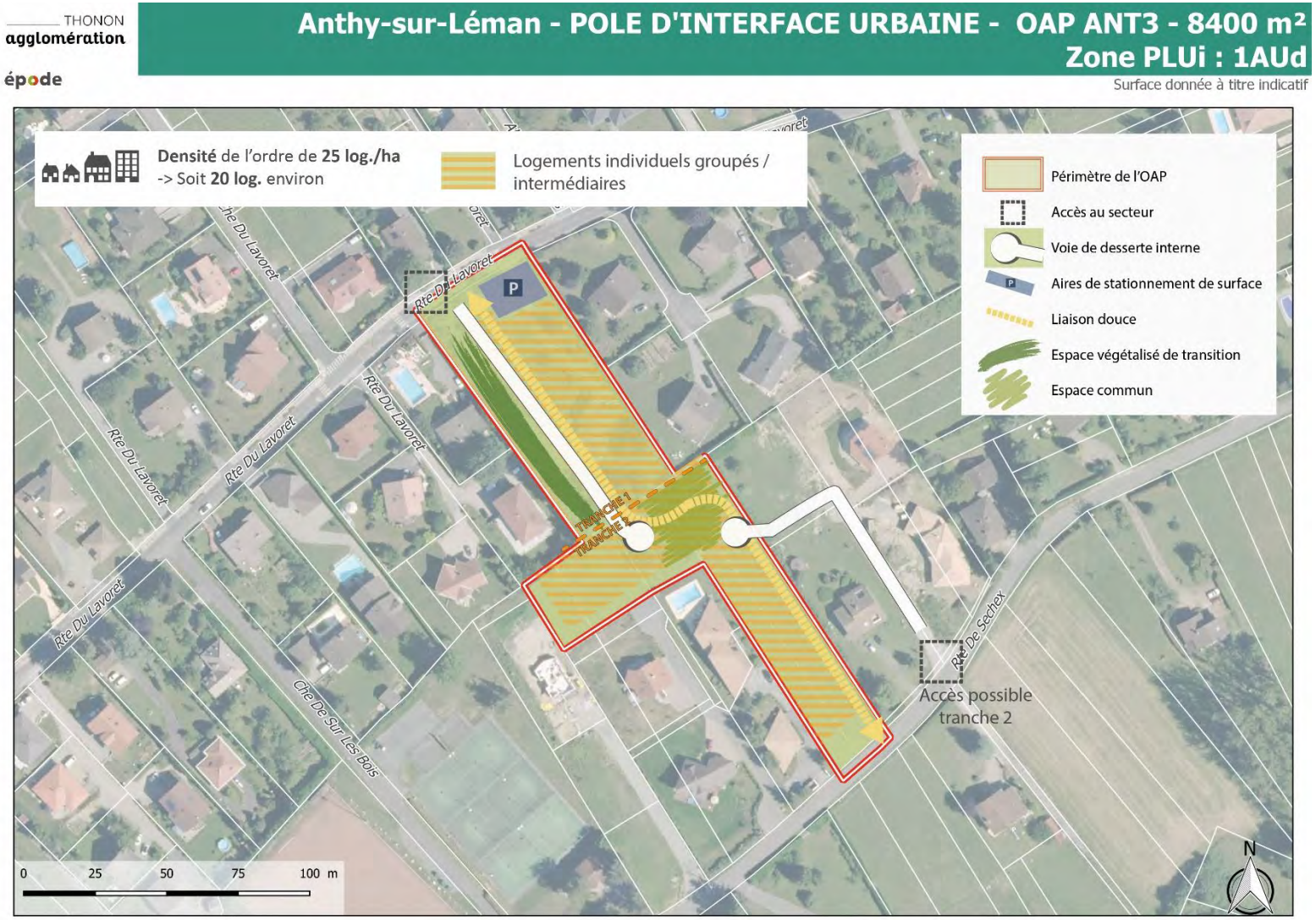
ANT3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+1+combles/attique maximum, de type individuel groupé / intermédiaire,
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace de transition végétalisé devra être préservé / créé en partie nord-ouest

ANT3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès à la tranche 1 se fera par la Route du Lavoret au nord du secteur, l'aménagement devra prévoir un accès à la tranche 2, la tranche 2 pourra disposer d'un second accès depuis la route de Séchex
- Mobilités douces : Une liaison douce accompagnera la desserte interne du secteur
- Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée du secteur

ANT3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – ANT 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT4 – Sur les Bois ouest
Localisation	À l'ouest du centre-bourg
Superficie Brute	17 100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	15 500 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis le chemin sur les Bois qui traverse le secteur
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement occupé par un terrain de sport enfriché et des terrains de tennis en activité
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage



THONON agglomération

épode

Anthy-sur-Léman - POLE D'INTERFACE URBAINE - OAP ANT4 - 17100 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	54 logements
Formes urbaines	Petits collectifs et habitat intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

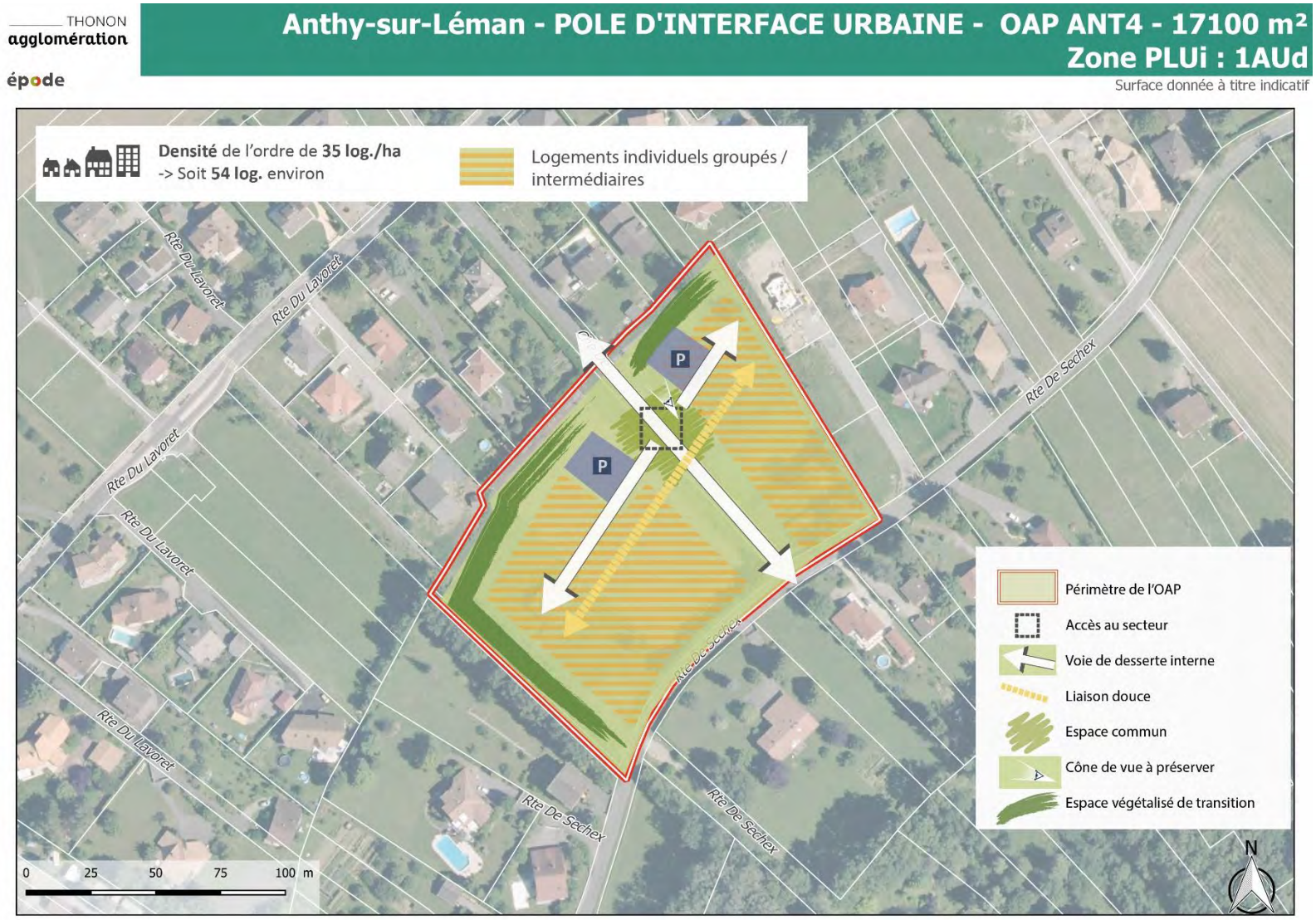
ANT4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : Constructions de type petit collectif et habitat intermédiaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera à positionner en interface de part et d'autre du chemin sur les bois (50 % à réaliser du côté ouest du chemin et 50 % du côté est), et majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des continuités végétales jouant le rôle de tampon visuel seront préservés au nord et à l'ouest du secteur

ANT4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par le chemin sur les Bois qui traverse le secteur et relie la route de Séchex et la route du Lavoret
- Mobilités douces : Une liaison douce transversale à la desserte principale du secteur sera aménagée
- Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée de chaque secteur, en interface avec l'espace commun

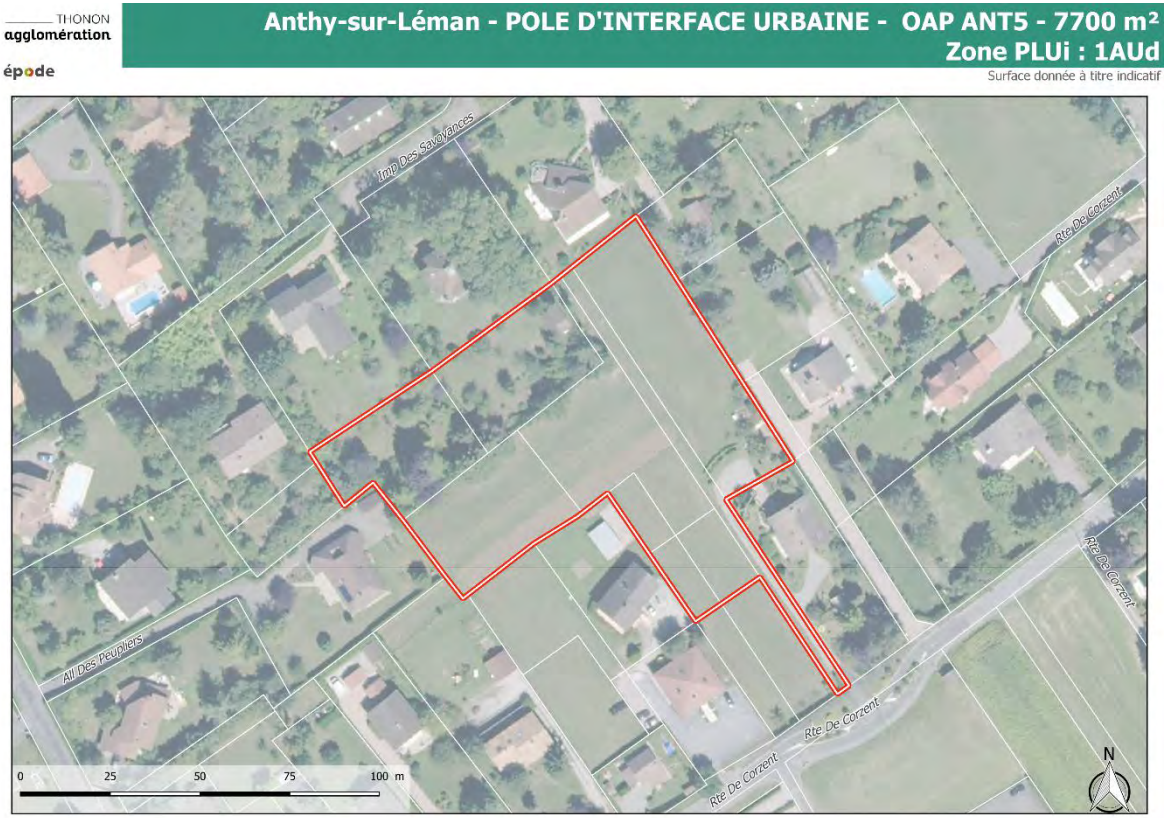
ANT4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – ANT 5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT5 – Les Savoyances ouest
Localisation	À l'est du centre-bourg
Superficie Brute	7700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7700 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la Route de Corzent au sud du secteur
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles enherbées
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	19 logements Tranche 1 = 13 logements Tranche 2 = 6 logements
Formes urbaines	Constructions de type intermédiaire / individuel groupé
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 = prioritaire Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée
Priorité communale	3

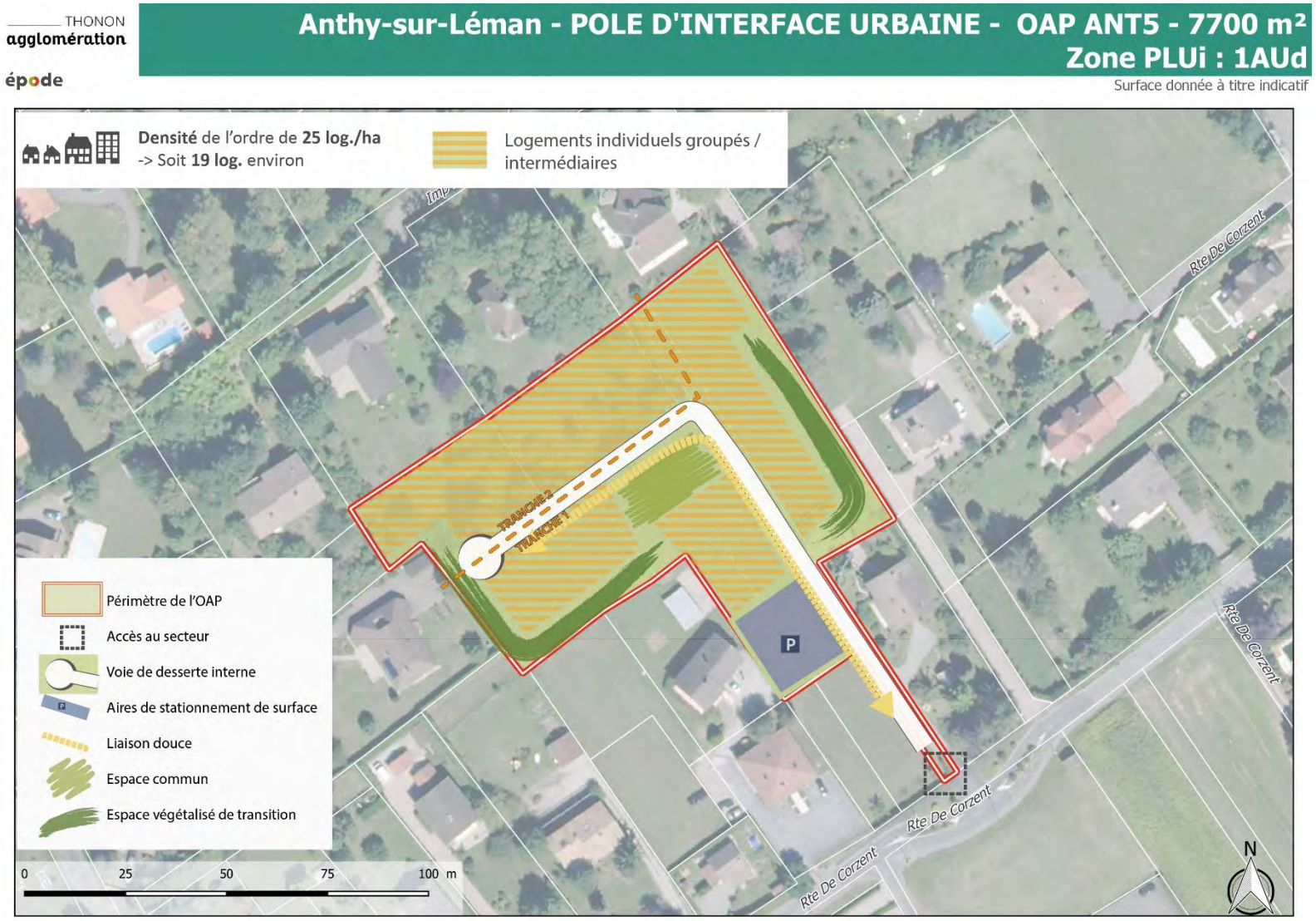
ANT5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+1+combles/attique maximum, de type individuel groupé / intermédiaire,
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace de transition végétalisé devra être préservé / créé à l'ouest et à l'est du secteur afin de ménager le vis-à-vis avec les constructions voisines

ANT5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera depuis la Route de Corzent au sud du secteur via un chemin existant, à réaménager. L'aménagement en tranche 1 devra permettre la desserte de la tranche 2.
- Mobilités douces : Une liaison douce accompagnera la desserte interne du secteur
- Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée du secteur

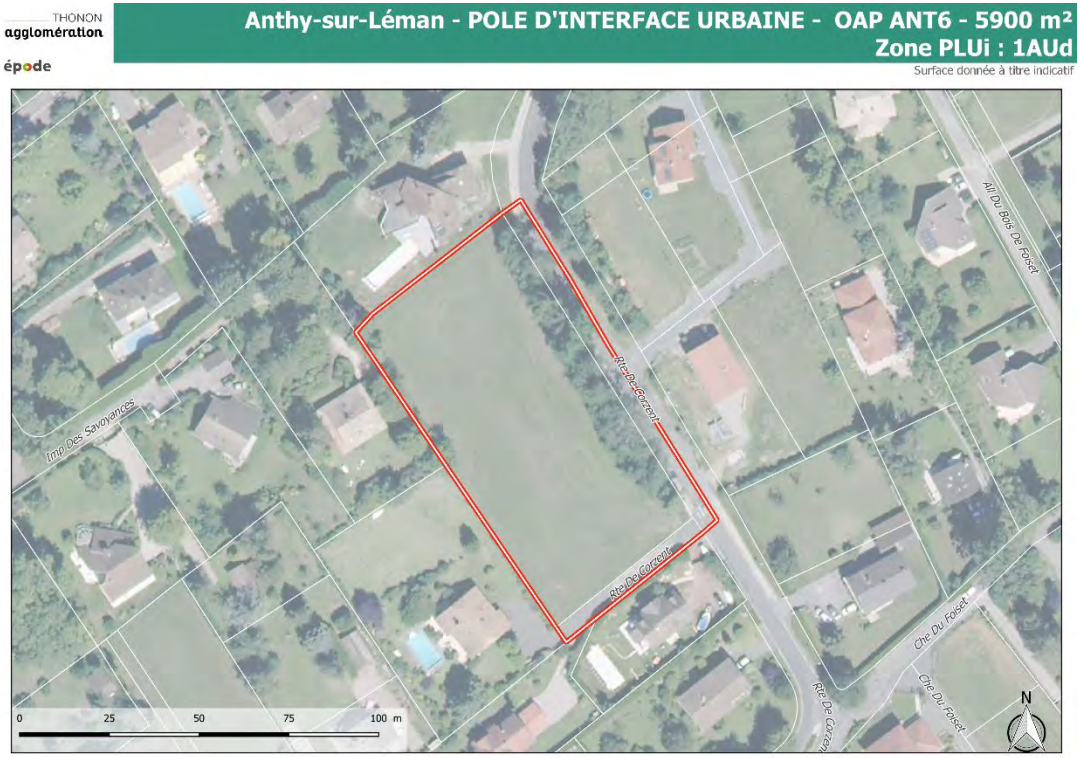
ANT5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 7 OAP SECTORIELLE – ANT 6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT6 – Les Savoyances est
Localisation	Route de Corzent
Superficie Brute	5900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5100 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la route de Corzent à l'est
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement en prairie
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	10 logements
Formes urbaines	Constructions de type individuel et individuel groupé
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

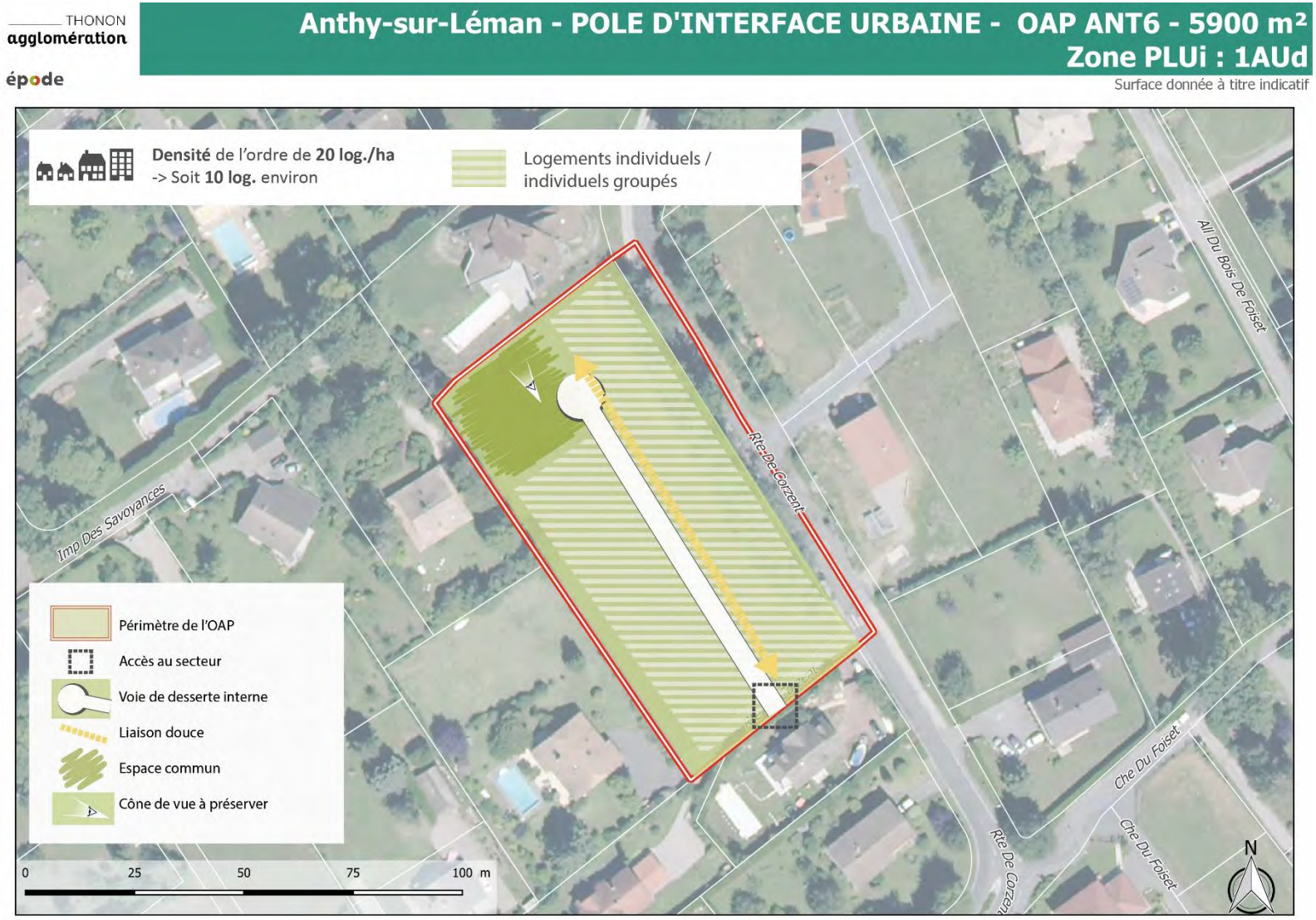
ANT6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : Constructions de type individuel, individuel groupé, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera à positionner en partie nord du tènement et permettra de valoriser l'ouverture visuelle vers le lac, il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

ANT6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera depuis le chemin existant au sud. La voirie présentera un dispositif de retournement.
- Mobilités douces : Une liaison douce accompagnera la desserte interne du secteur et permettra le lien avec l'espace commun au nord du secteur (lien vers le lac)
- Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée du secteur

ANT6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 9 OAP SECTORIELLE – ANT 7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	ANT7 – Aux Lanches
Localisation	À l'est du chef-lieu
Superficie Brute	5800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5400 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la route de Corzent au nord
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement en prairie et plantations de type verger
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage

THONON agglomération

épode

Anthy-sur-Léman - POLE D'INTERFACE URBAINE - OAP ANT7 - 5800 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ANT7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	11 logements
Formes urbaines	Constructions de type individuel et individuel groupé
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

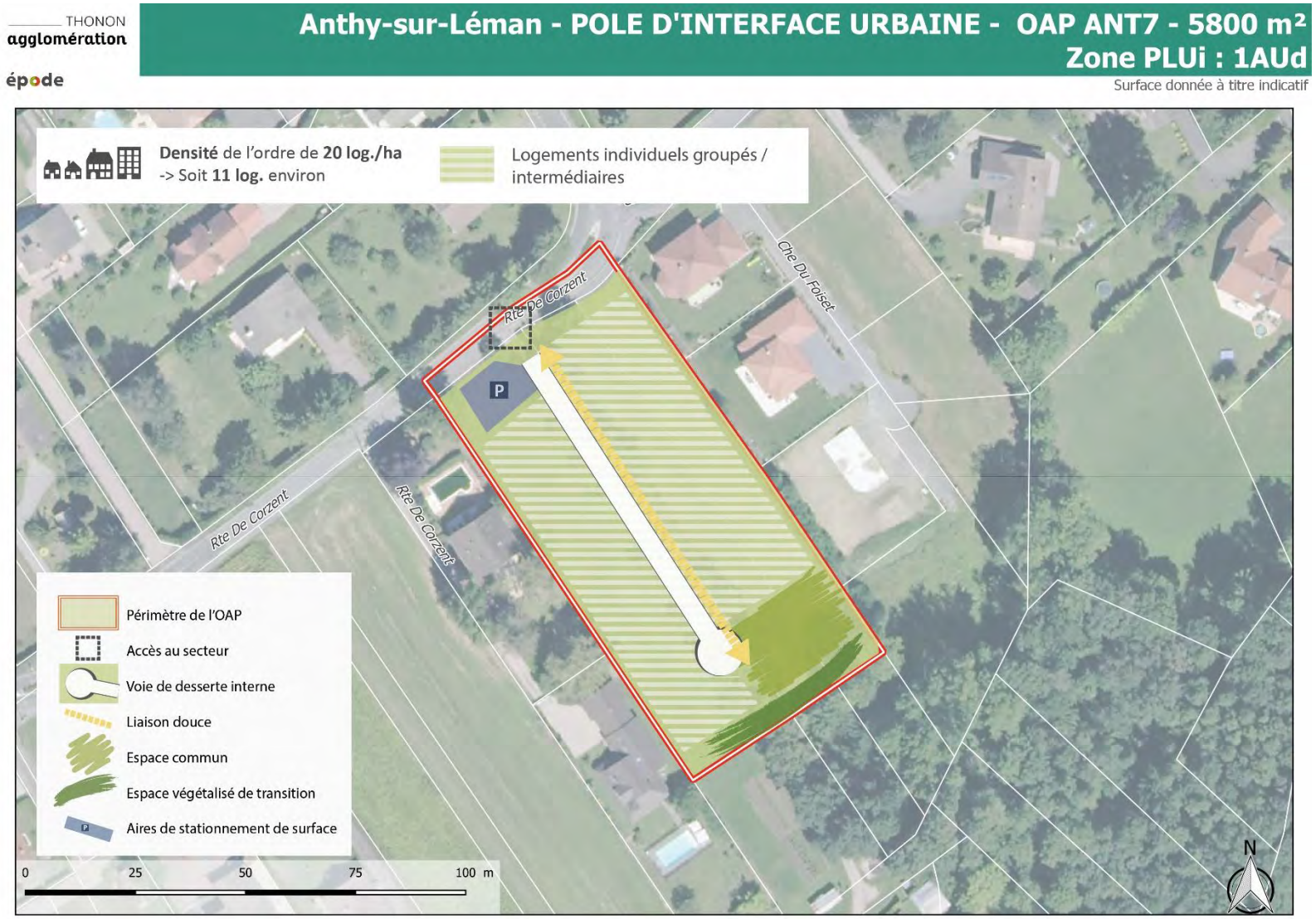
ANT7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Constructions de type individuel, individuel groupé, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera à positionner en partie sud du tènement en interface avec la trame végétalisée, il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée permettant une transition avec les espaces boisés devra être maintenue / recréée en partie sud du tènement, les boisements de type verger devront être en partie maintenus

ANT7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera depuis la route de Corzent au nord. La voirie présentera un dispositif de retournement.
- Mobilités douces : Une liaison douce accompagnera la desserte interne du secteur et permettra le lien avec l'espace commun au sud du secteur
- Stationnements : Un espace de stationnements mutualisés sera aménagé en entrée du secteur

ANT7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



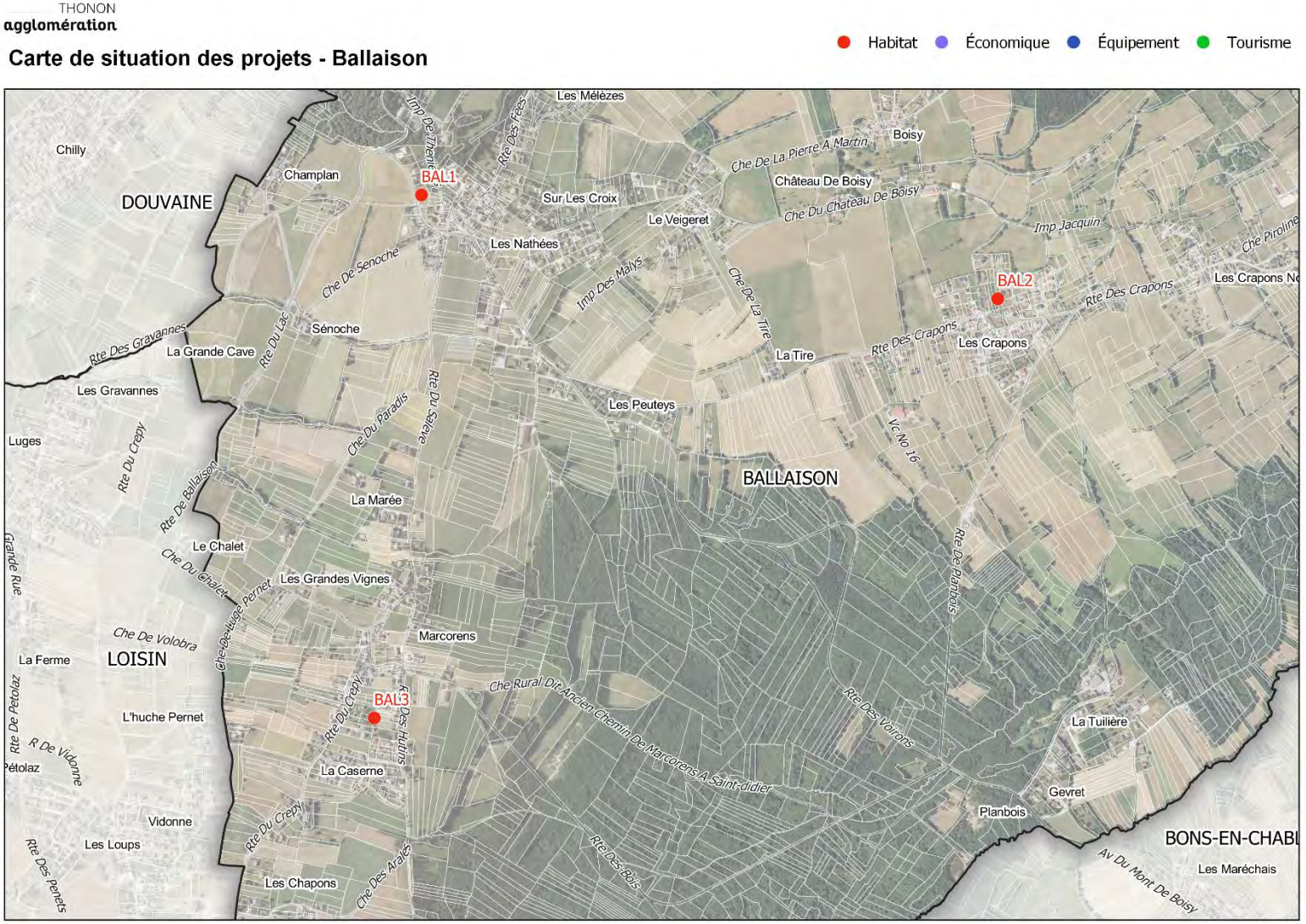
3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de BALLAISON



THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – BAL1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BAL1 – Centre-village
Localisation	En continuité directe du Chef-lieu
Superficie Brute	2800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	2400 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis la Route du Lac
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Centre-bourg



THONON agglomération
épode

Ballaison - VILLAGE - OAP BAL1 - 2800 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BAL1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	12 log.
Formes urbaines	Petits collectifs
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

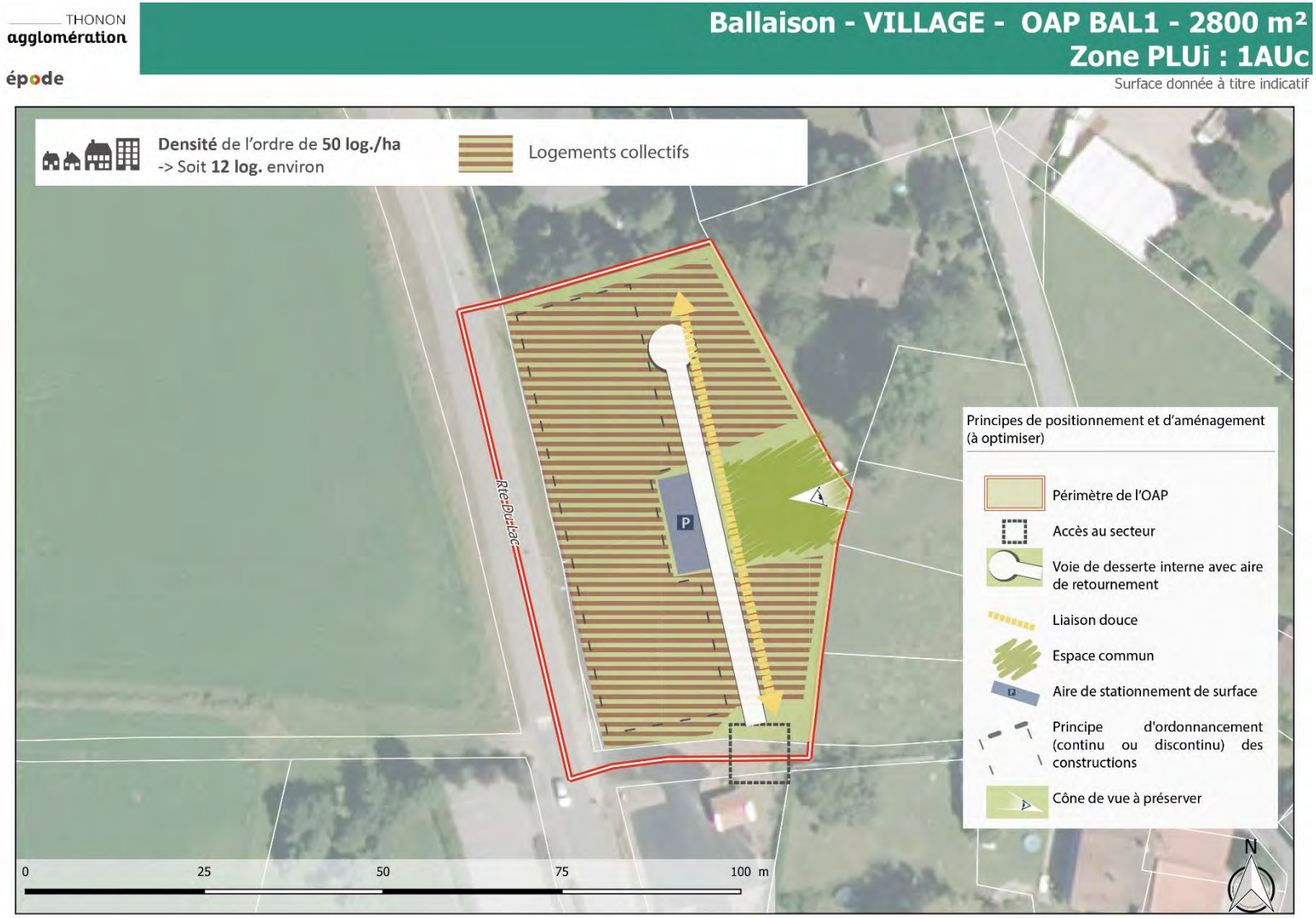
BAL1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à la Route du Lac, les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type petit collectif, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, et en continuité d'une opération de logements collectifs plus contemporains, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner à l'est, doit permettre de préserver une ouverture visuelle vers le centre-bourg et l'Église, et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BAL1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par la mutualisation de l'accès existant au sud du tènement, connecté avec la route du Lac, aucun nouvel accès sur la route du Lac n'est autorisé, les aménagements devront permettre la desserte de la zone 2AU à plus long terme
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée selon un axe Nord-sud afin de relier le secteur de l'école au pôle d'équipements au nord (terrains de sport, salle des fêtes...) et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au centre du tènement et en interface avec l'espace commun, à intégrer et rendre peu perceptible depuis la route du Lac

BAL1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – BAL 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BAL2 – Vigne Lagdaille
Localisation	Les Crapons
Superficie Brute	4200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4100 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la Route des Crapons
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles nues et inexploitées
Topographie	Déclivité du nord vers le sud (point bas, pente moyenne à 16 %
Typologie de gisement foncier	En partie dans l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré

THONON agglomération

épode

Ballaison - VILLAGE - OAP BAL2 - 4200 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BAL2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	Petits collectifs sur la partie est du tènement, intermédiaire et individuel groupé sur la partie ouest
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

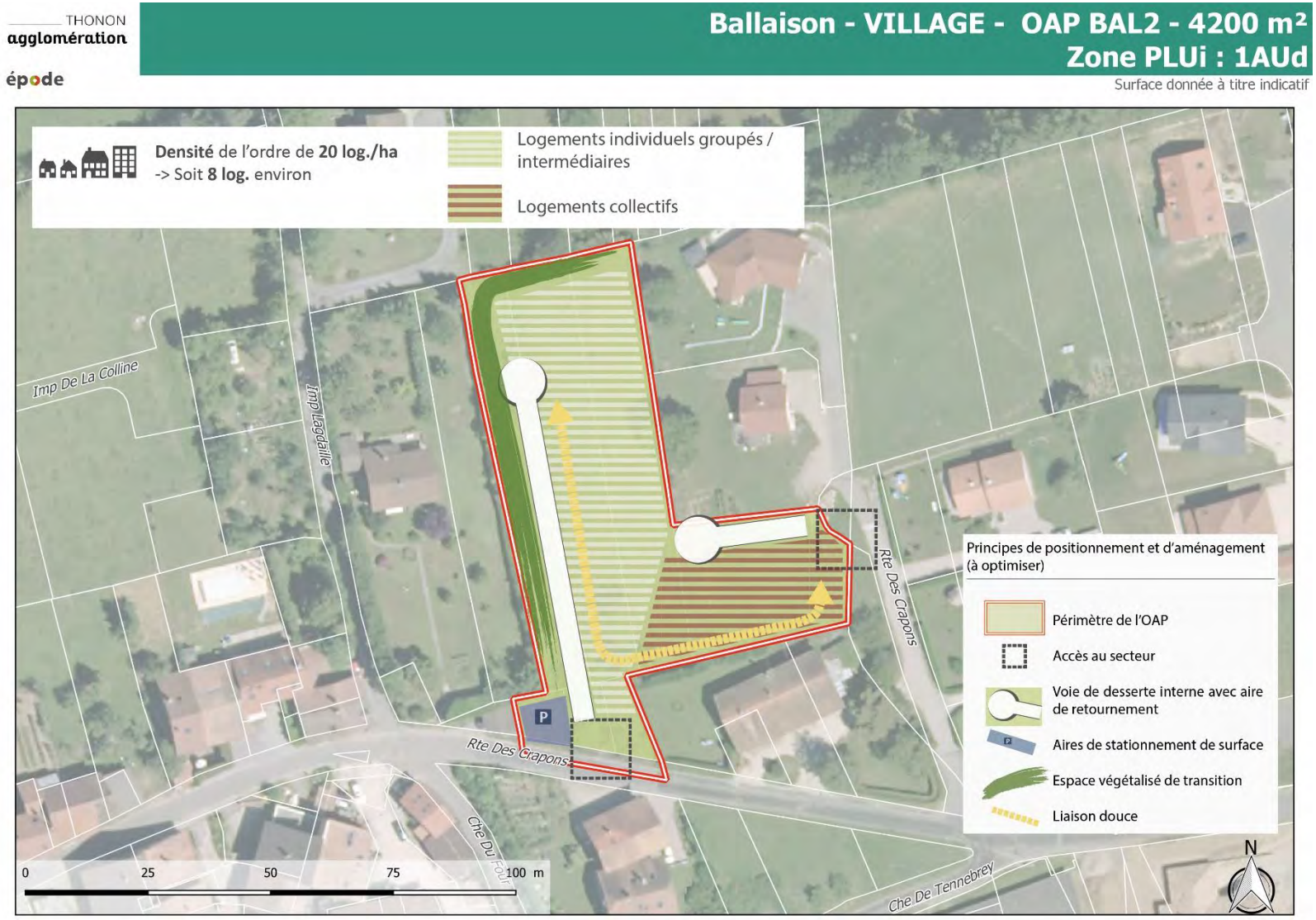
BAL2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : le long de la route des Crapons, les faîtages devront être parallèle à la voie, intégration qualitative des bâtiments en tenant compte de la déclivité du terrain
- Gabarit des constructions : Les constructions seront de type petit collectif sur la partie est du tènement, en transition avec de l'habitat traditionnel existant, et groupés, intermédiaires sur la partie ouest, en globalité en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le projet s'insère en interface entre habitat contemporain et habitat historique, il devra permettre cette transition, notamment en façade de rue sur laquelle les constructions devront réinterpréter l'architectural locale
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif ; une trame végétalisée sera préservée / restaurée afin de préserver un espace tampon avec les constructions à l'ouest et au nord du tènement

BAL2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par la route des Crapons au sud du tènement ou par l'accès créé à l'est, il existe deux possibilités, mais un seul accès est autorisé
- Mobilités douces : une liaison douce accompagnera la voirie de desserte du secteur
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du secteur (à localiser en fonction de l'accès choisi)

BAL2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – BAL 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BAL3 – Marcorens
Localisation	Marcorens
Superficie Brute	10700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	10700 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Route du Crépy
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles nues en partie pâturées à l'est, et parcelles boisées à l'ouest
Topographie	Légère pente vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 7%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Groupement de constructions



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BAL3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	27 logements
Formes urbaines	Constructions de type logements individuel groupé, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

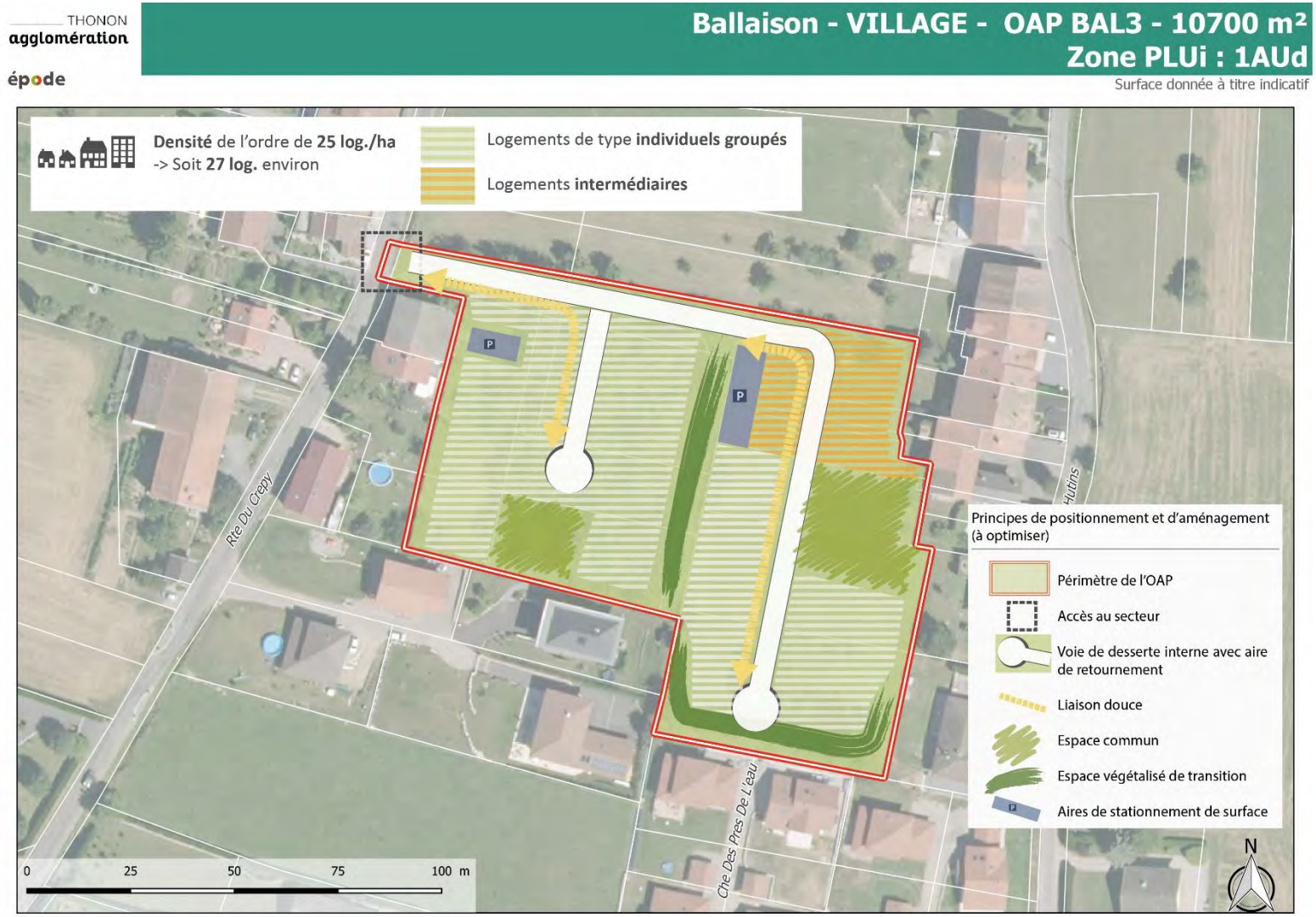
BAL3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : en partie nord-est, en parallèle à la future voie de desserte interne afin de réinterpréter les implantations historiques situées juste à l'est de l'opération
- Gabarit des constructions : Constructions de type intermédiaires en partie nord-est et groupées pour le reste du secteur, en globalité en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le projet s'insère en interface entre habitat contemporain et habitat historique, il devra permettre cette transition, notamment en partie nord pour laquelle les constructions devront réinterpréter l'architectural locale
- Espace commun : un ou deux espaces de convivialité sont à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif ; la trame végétalisée sera conservée / réinstaurée en limite sud du tènement afin de ménager un espace de transition avec le bâti existant, et en partie centrale afin de prévoir une végétalisation au cœur du tènement.

BAL3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera par la Route du Crépy à l'ouest du tènement
- Mobilités douces : une liaison douce accompagnera la voirie de desserte du secteur et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en deux poches le long de la voie interne

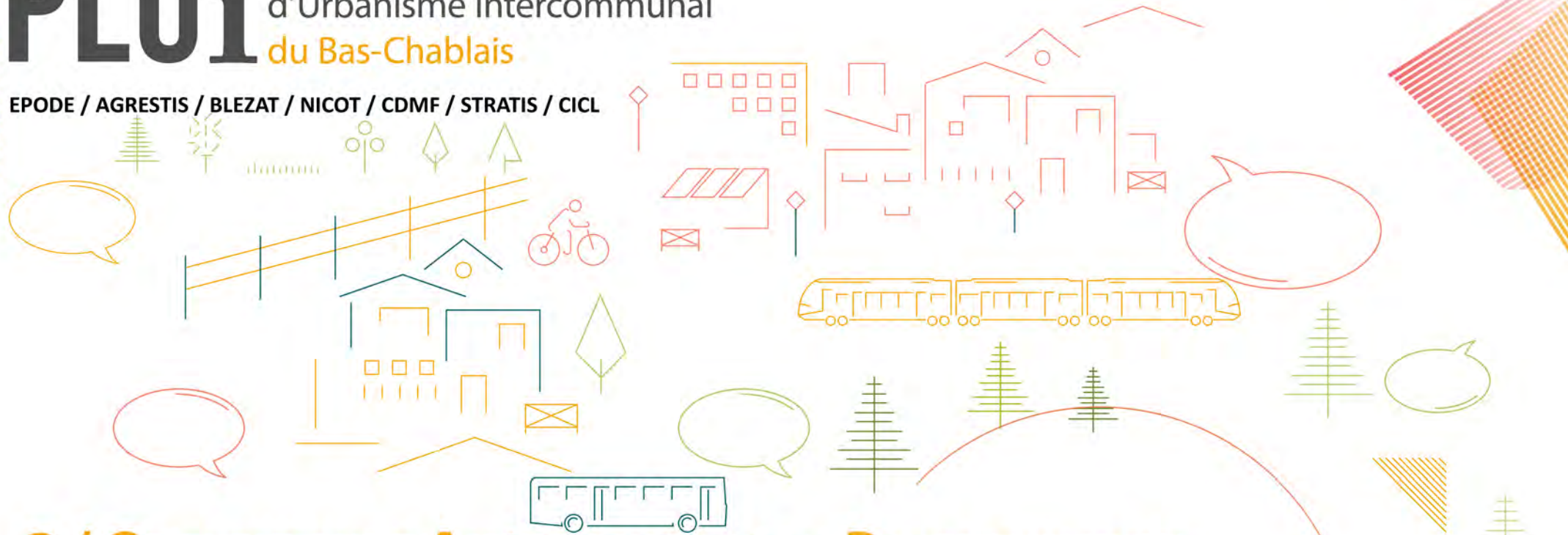
BAL3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de BONS - EN - CHABLAIS



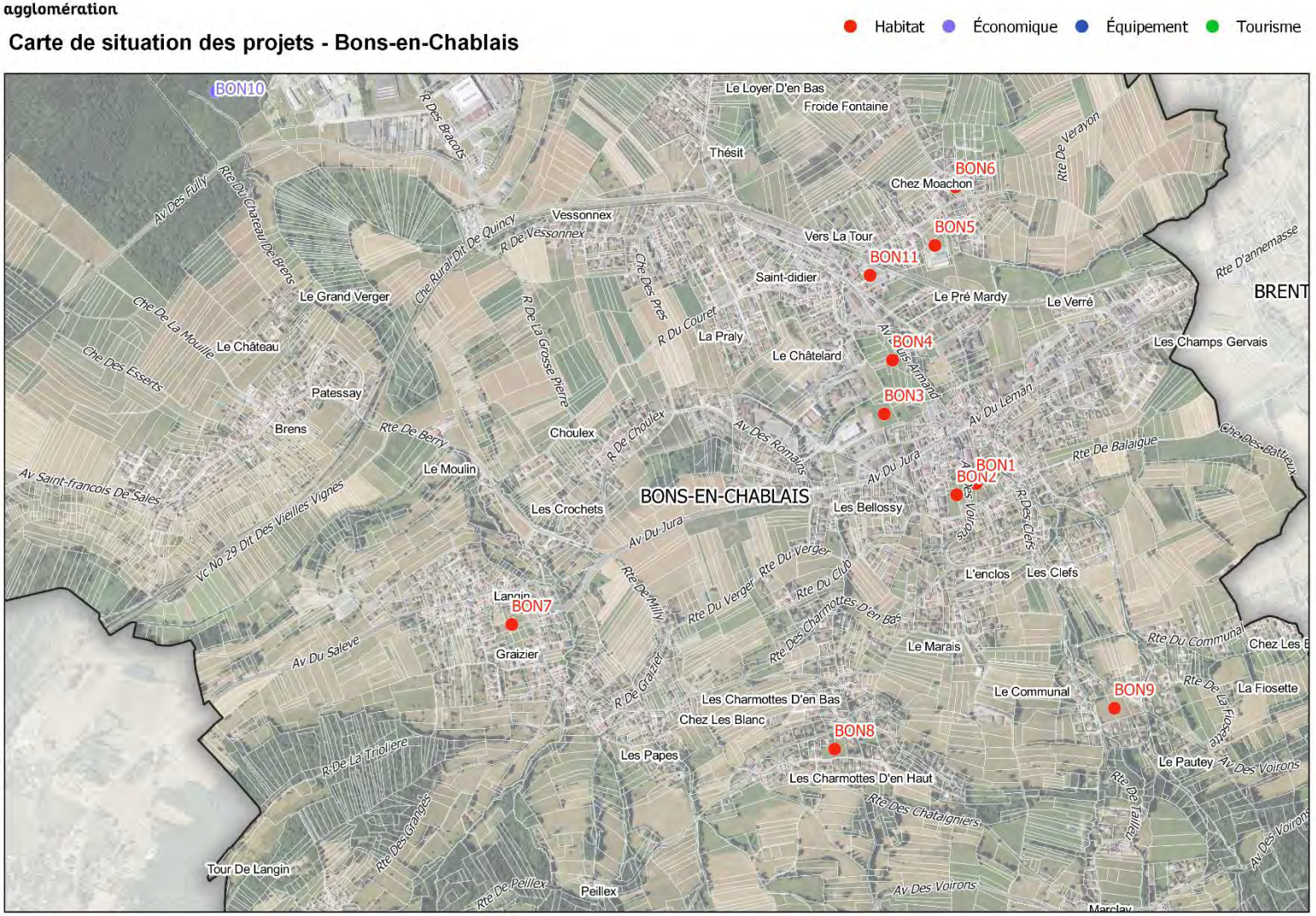


THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Bons-en-Chablais



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – BON1

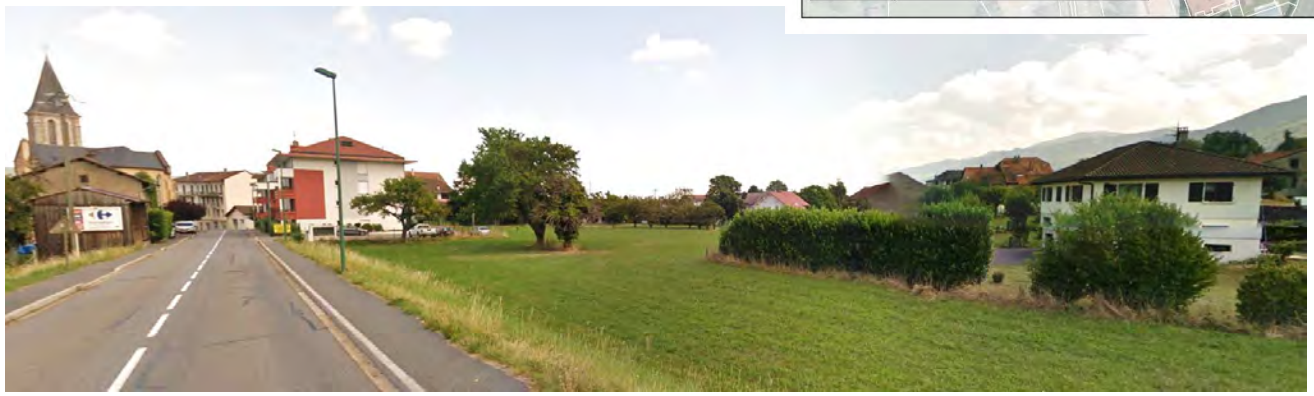
CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON1 – Centre-bourg est
Localisation	En continuité sud immédiate du centre-bourg
Superficie Brute	5800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5000 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Avenue des Voirons
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbes
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération
épode

Bons-en-Chablais - POLE - OAP BON1 - 5800 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	90 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	45 logements
Formes urbaines	De type collectif, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

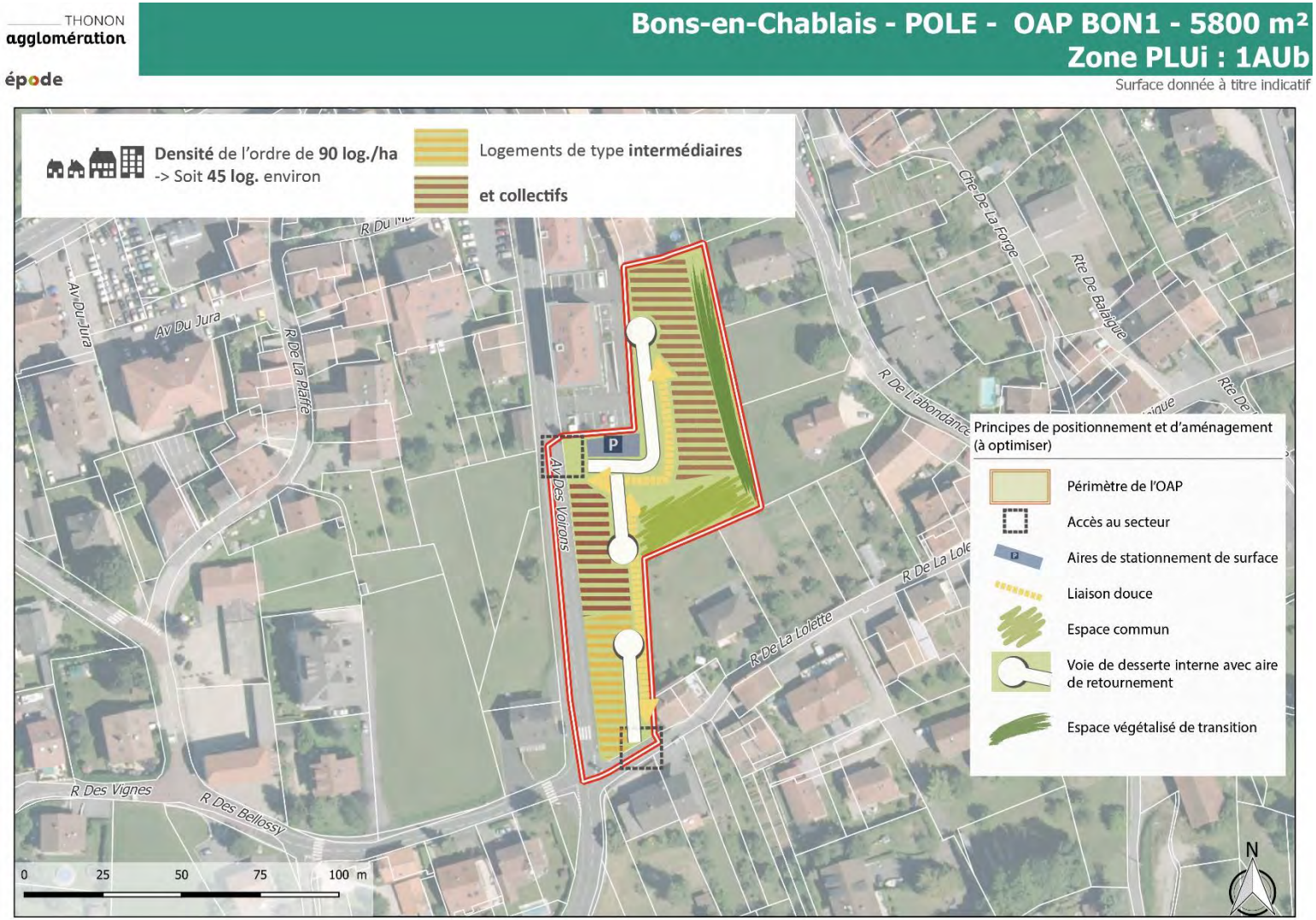
BON1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à l'avenue des Voirons pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront poursuivre l'effet rue tout en maintenant un recul minimum de 5,5 m par rapport à la voie
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif sur la partie Nord, de type R+3+combles/attique maximum, et de type intermédiaire sur la partie sud, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale, différentes hauteurs maximales sont prévues afin de gérer la transition entre espace dense du chef-lieu et habitat plus aéré présent au sud de l'opération, une dégressivité devra être proposée afin de gérer les transitions entre R+3+c/att et habitat intermédiaire en R+1+c/att
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, les boisements présents en partie est du tènement devront être conservés ou à défaut replantés

BON1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par l'avenue des Voirons, avec un accès spécifique au sud pour l'habitat intermédiaire, et un accès plus au nord pour la zone d'habitat collectif
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à l'entrée de zone au nord, en continuité avec l'espace de stationnement existant

BON1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – BON 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON2 – Centre-bourg ouest
Localisation	En continuité sud immédiate du centre-bourg
Superficie Brute	5500 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5300 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Avenue des Voirons / rue des Bellossy
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Bons-en-Chablais - POLE - OAP BON2 - 5500 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	80 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	42 logements
Formes urbaines	Collectifs
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

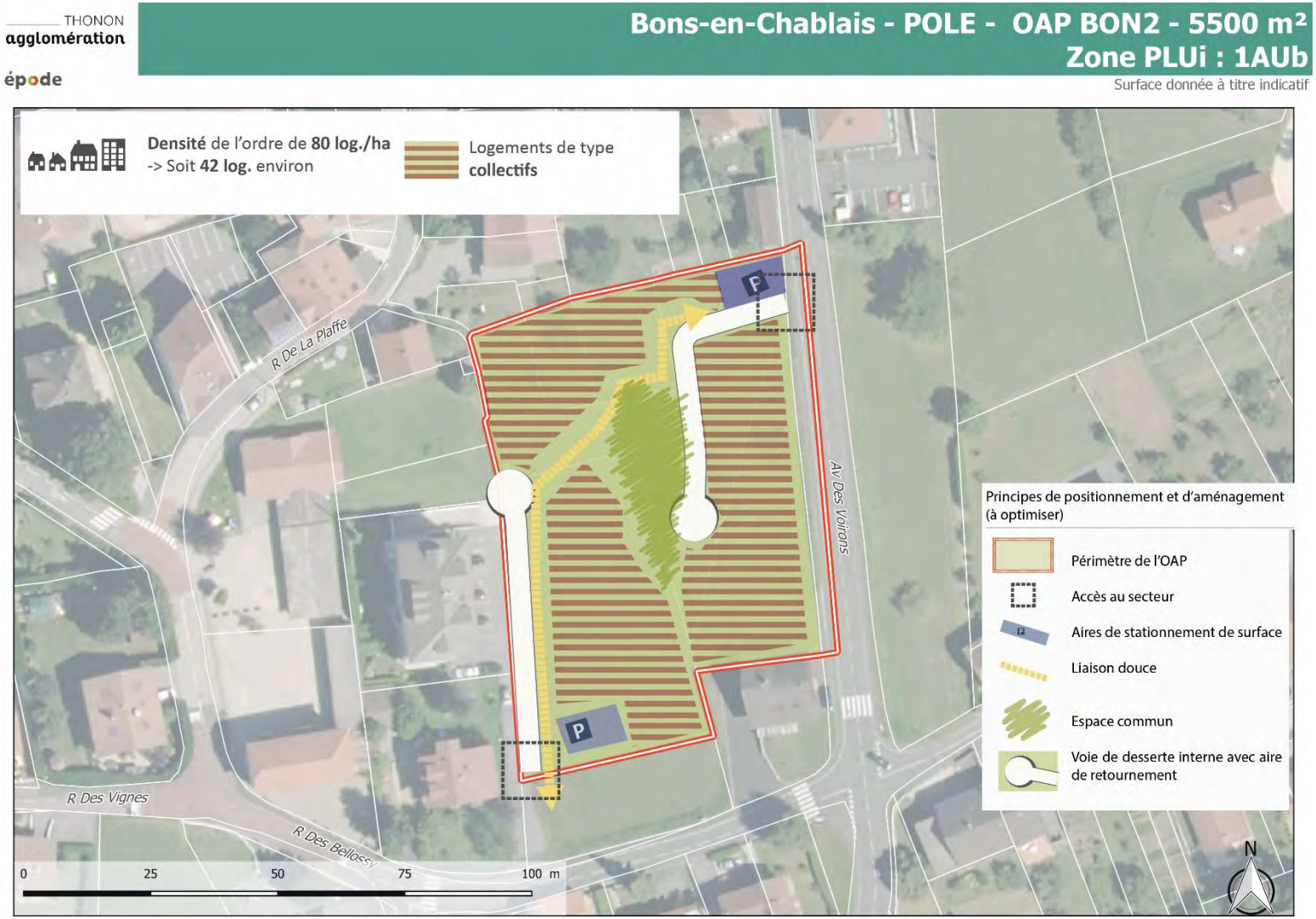
BON2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à l'avenue des Voirons pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront participer à l'effet rue tout en maintenant un recul minimum de 5,5 m par rapport à la voie
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, de type R+3+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer au cœur de l'opération, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BON2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : deux accès sont à prévoir, l'un par l'avenue des Voirons en partie nord, et un accès par la rue de Bellossy par l'accès au stationnement public qui sera aménagé par la collectivité
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra une de relier l'avenue des Voirons à la rue de Bellossy
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau des entrées

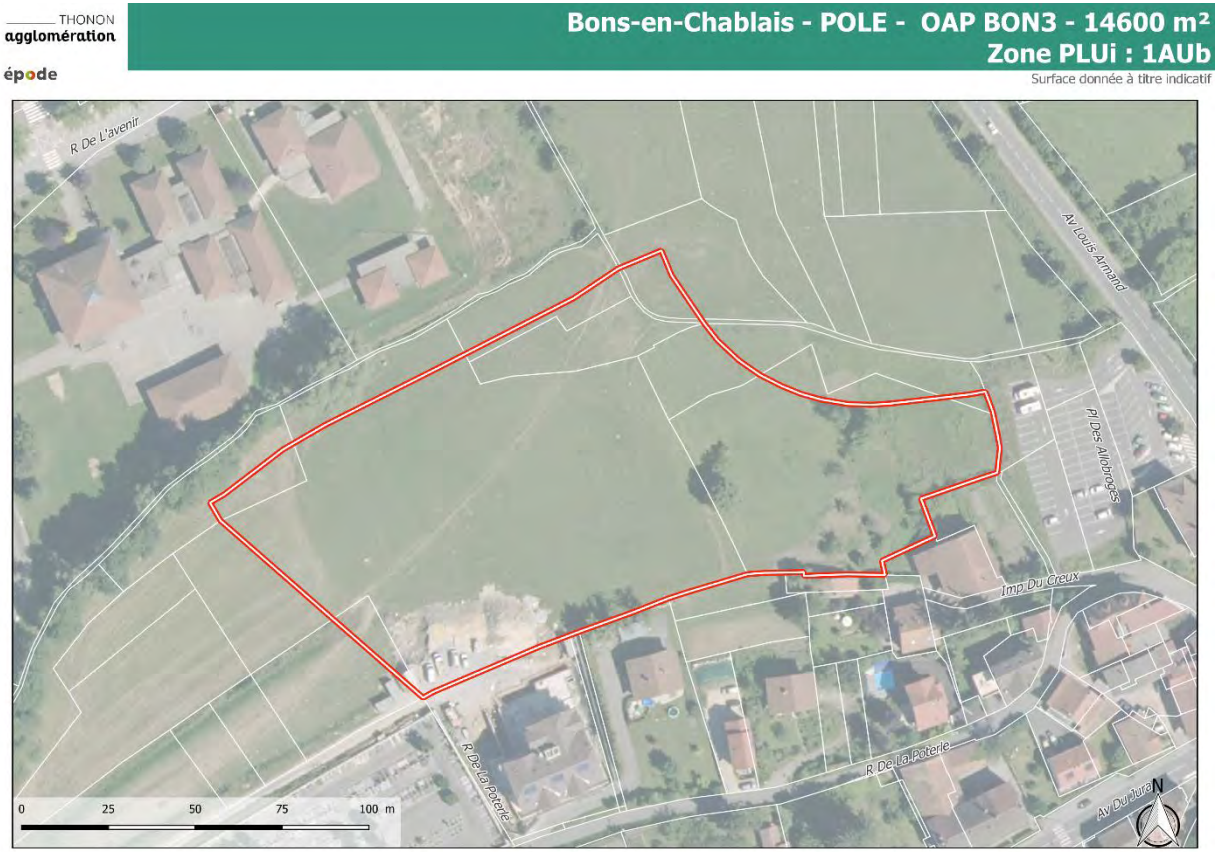
BON2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – BON 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON3 – Pré de la Colombière sud
Localisation	En continuité nord du centre-bourg
Superficie Brute	14600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	14600 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Rue de l'avenir
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	73 logements
Formes urbaines	Collectifs
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la ZAC « des Près de la Colombière »
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

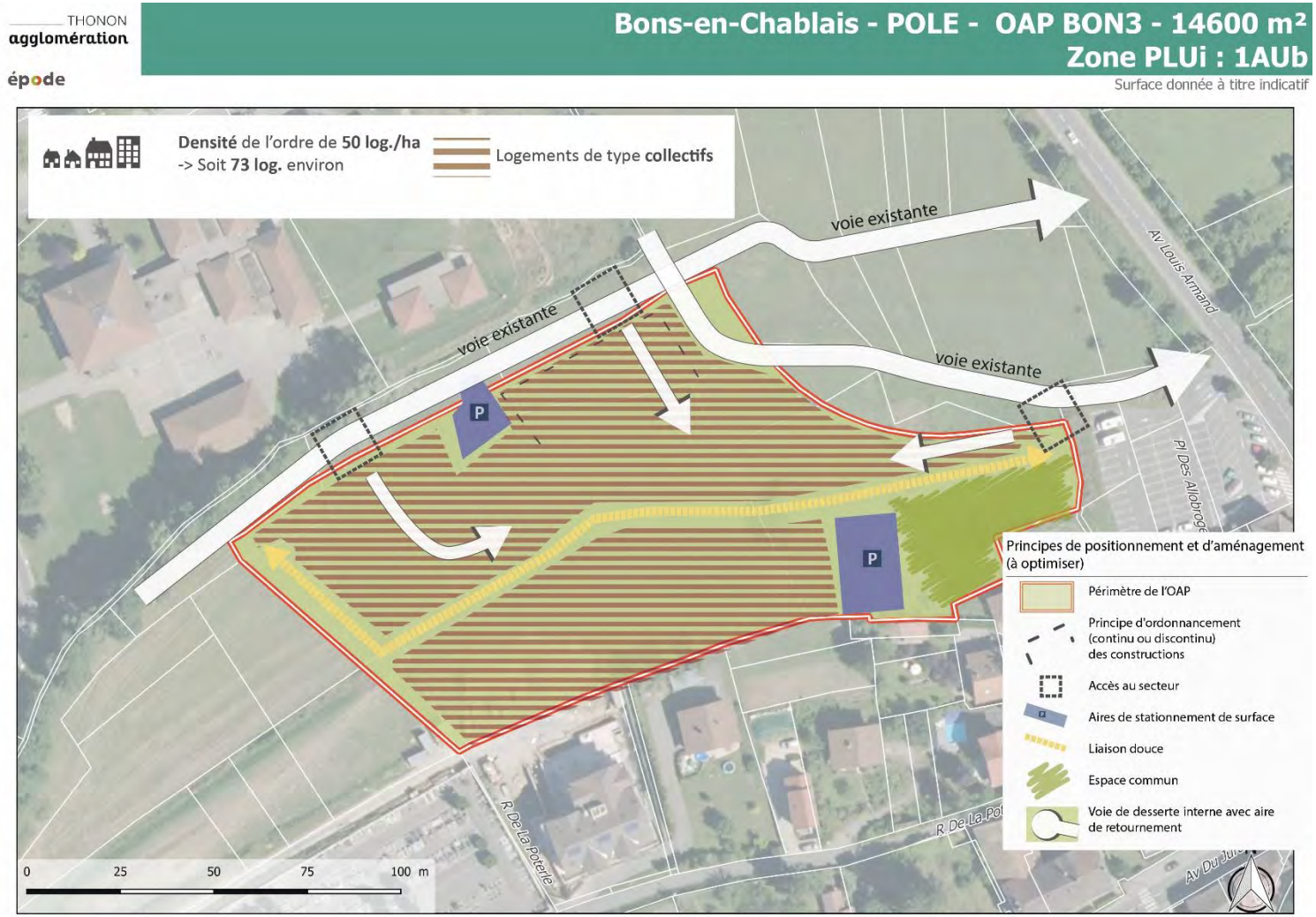
BON3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à la rue Nouvelle présente au nord pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront participer à l'effet rue
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, de type R+3+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un programme global de ZAC, dont le parti architectural a été défini
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BON3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : plusieurs accès à la zone sont possibles et sont à étudier
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers les espaces de convivialité, elle permettra de relier la rue de l'Avenir et la RD20
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée, et en partie est en interface avec l'espace de convivialité

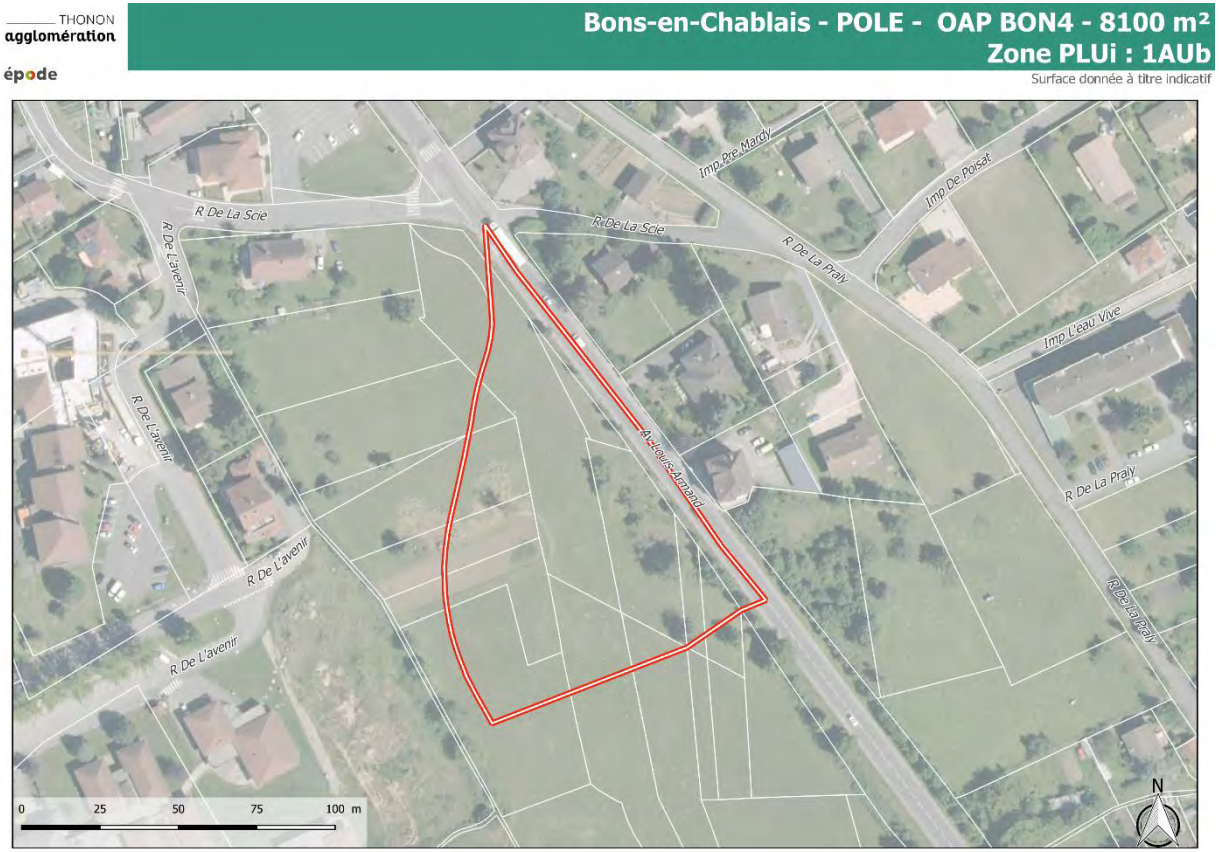
BON3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – BON 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON4 – Pré de la Colombière nord
Localisation	En continuité nord du centre-bourg
Superficie Brute	8100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7200 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	RD20 déviée, via nouvelle voie créée au sud
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en cours d'aménagement
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle et commerces/services
Densité de l'habitat, de l'ordre de	75 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	54 logements
Formes urbaines	Collectifs
Mixité sociale	Non concernée
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la ZAC « des Près de la Colombière »
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

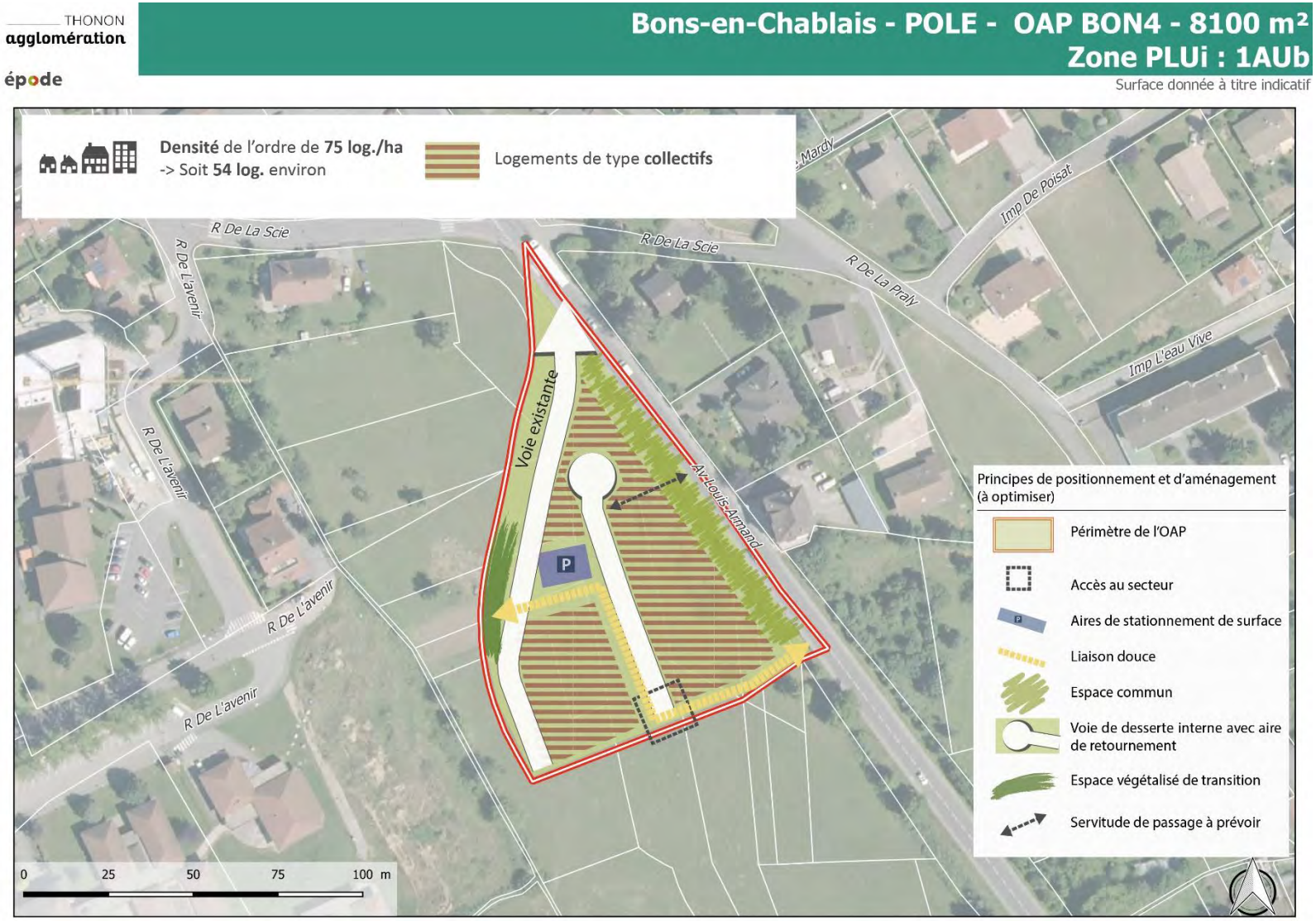
BON4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, de type R+3+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un programme global de ZAC, dont le parti architectural a été défini
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie sud du tènement, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée et arborée est à prévoir en partie ouest de la RD20

BON4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par la voie interne créée plus au sud en tranche déjà réalisée de la ZAC
  Une servitude de passage est prévue depuis la voie interne pour la desserte des parcelles A37 et A1331 située à l'est du secteur OAP.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les chemins doux existants de part et d'autre du tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements

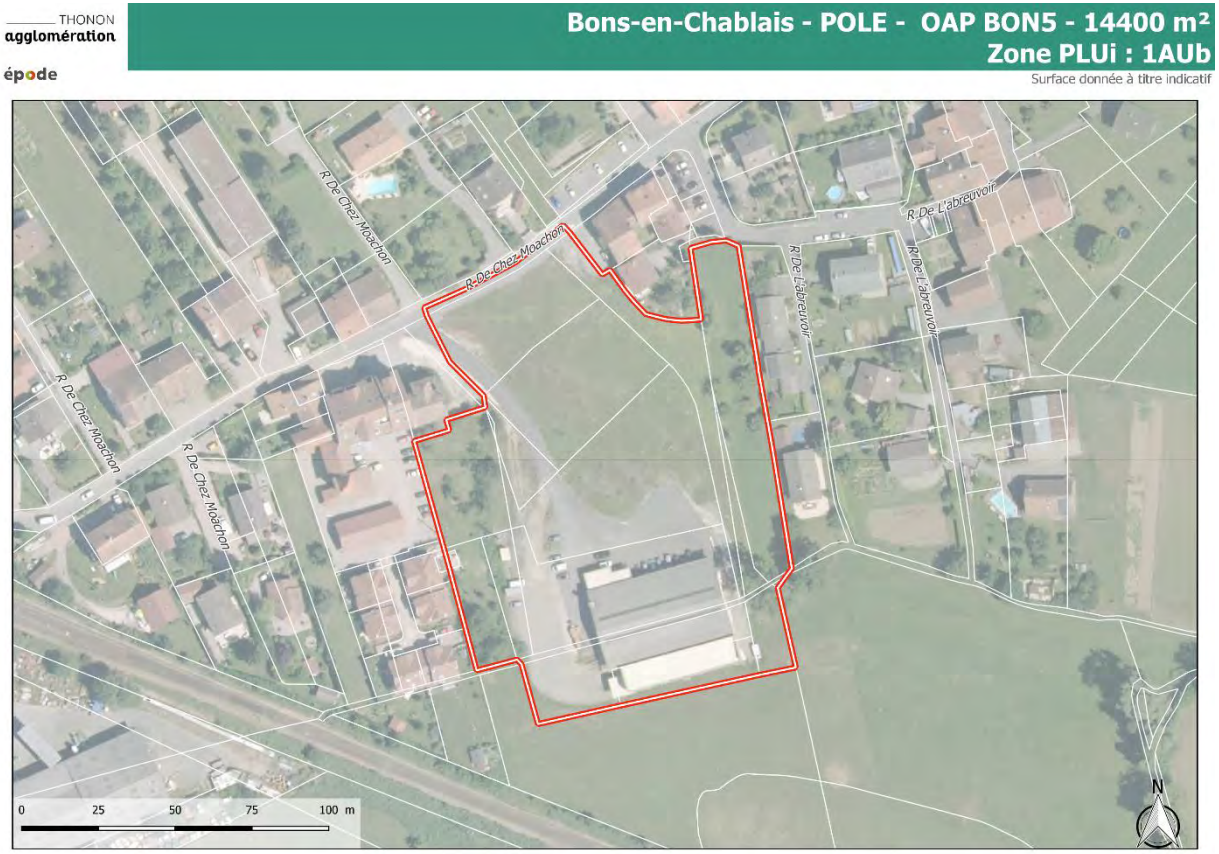
BON4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – BON 5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON5 – Pré Mardy
Localisation	Chez Moachon, à proximité est du pôle gare
Superficie Brute	14400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	14300 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Route de Chez Moachon
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	En partie en prairie agricole déclarée, et en partie par une entreprise de transport
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON 5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	40 log./ha Tranche 1 : 45 log./ha Tranche 2 : 30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	57 logements Tranche 1 : 42 logements Tranche 2 : 15 logements
Formes urbaines	Tranche 1 : Collectifs et intermédiaires Tranche 2 : intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble à prévoir en 2 tranches
Phasage interne	Tranche 1 : prioritaire Tranche 2 : sous-condition de réalisation de la tranche 1 et en cohérence avec le phasage communal
Priorité communale	Tranche 1 : 1 Tranche 2 : 3

BON 5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

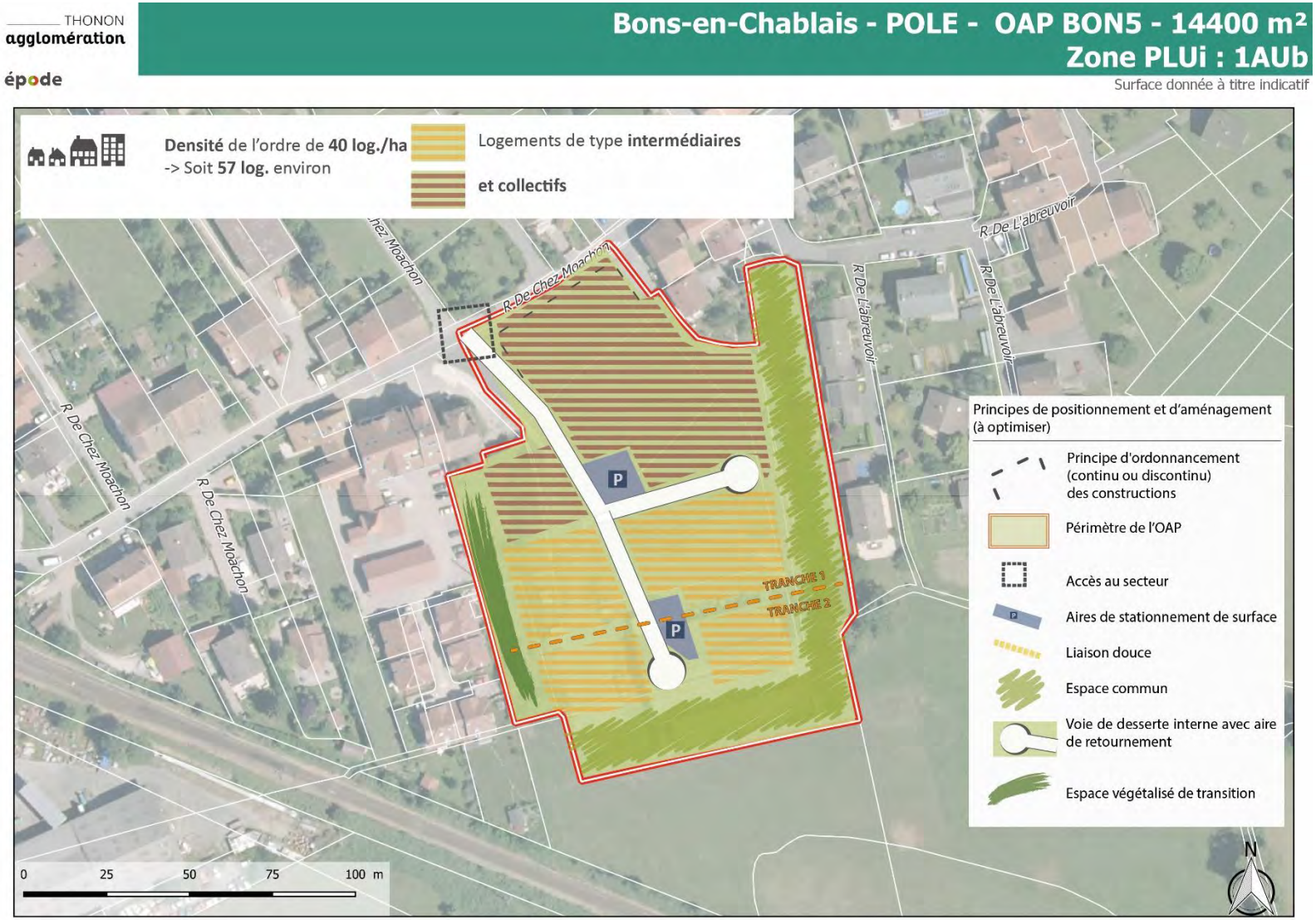
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, de type R+2+combles/attique maximum en partie nord de la tranche 1, et type intermédiaires en partie sud de la tranche 1 et en tranche 2, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate de noyaux historiques, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer pour chaque tranche, en partie est pour la tranche 1 et en partie sud pour la tranche 2, ces deux espaces devront être d'un seul tenant, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Ils seront majoritairement végétalisés et pourront être aménagés en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée et arborée est à prévoir en partie ouest du tènement, en tranche 1 et en tranche 2

BON 5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : depuis la rue de chez Moachon, en réaménageant l'accès existant. L'aménagement de la voie en tranche 1 doit permettre sa poursuite afin de desservir la tranche 2
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers les espaces de convivialité et garantira leur perméabilité, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement

  Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée, à prévoir en tranche 1 et en tranche 2.

BON 5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE

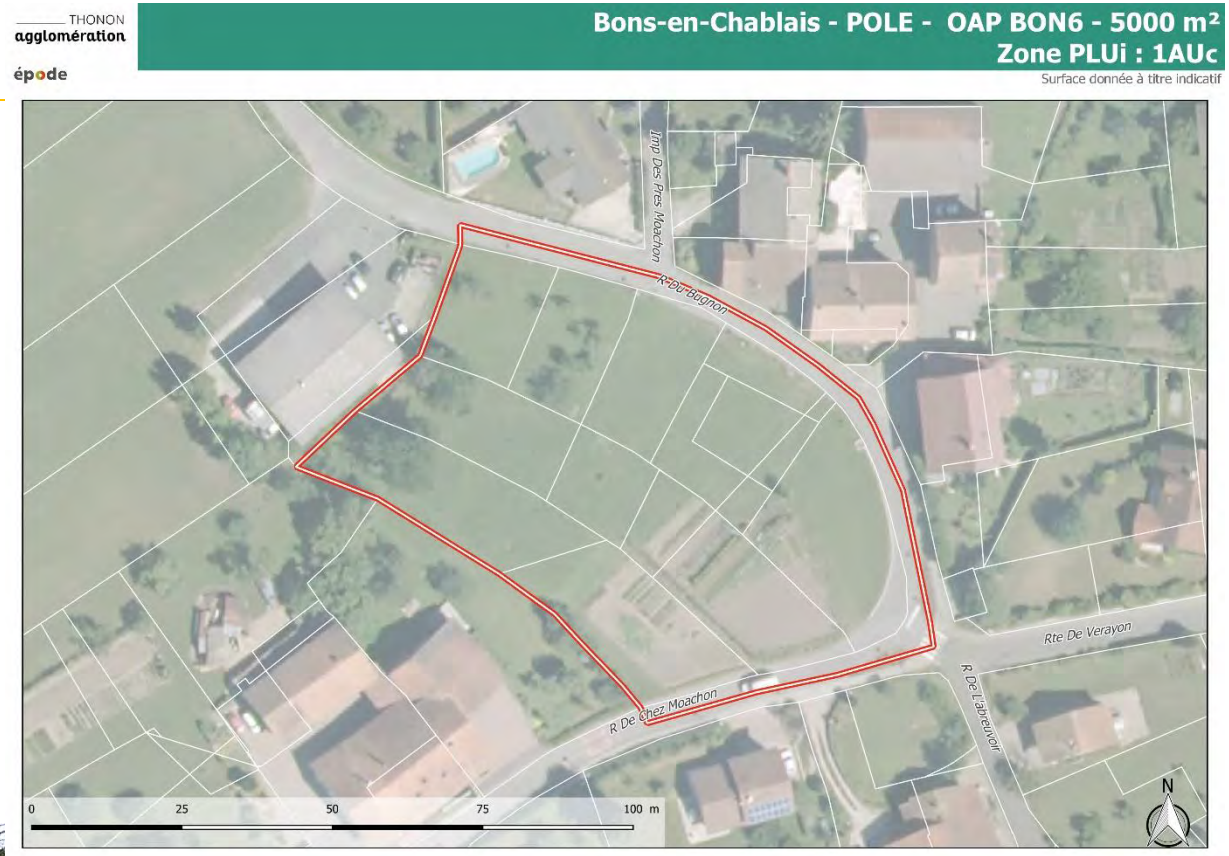


TITRE 7 OAP SECTORIELLE – BON 6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON6 – Chez Moachon
Localisation	Chez Moachon, à proximité est du pôle gare
Superficie Brute	5000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4500 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Route de Chez Moachon et rue du Bugnon
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	En verger et jardins
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	40 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	18 logements
Formes urbaines	Collectifs et intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

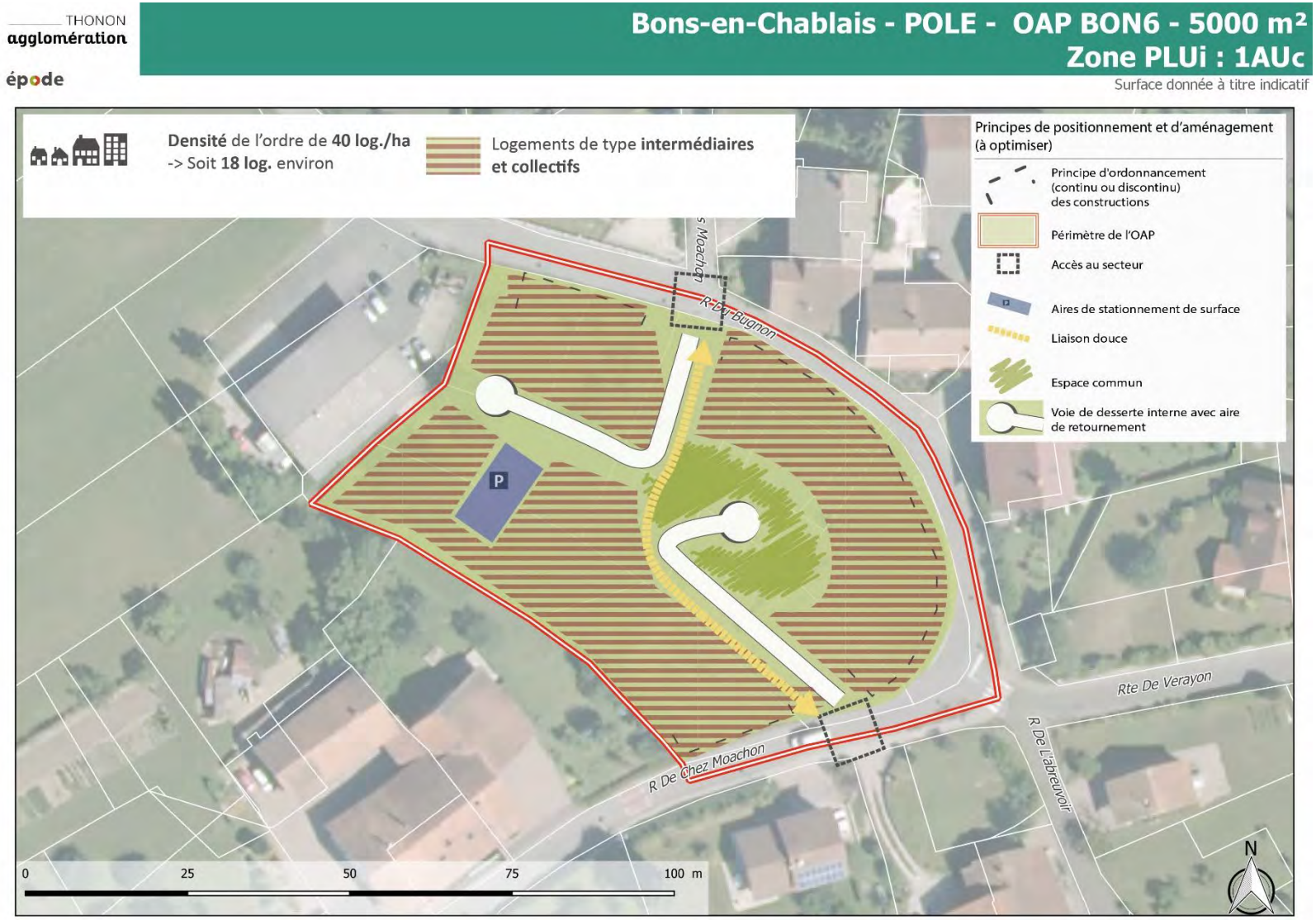
BON6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles aux rues limitrophes (du Bugnon et de Chez Moachon) pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront participer à l'effet rue
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, intermédiaire, de type R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate de noyaux historiques, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie ouest en maintenant / recréant des espaces végétalisés existants, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Ils seront majoritairement végétalisés et pourront être aménagés en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BON6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : deux accès avec chacun une voie de retournement seront à créer, via la rue de chez Moachon et du Bugnon
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en interface avec l'espace commun

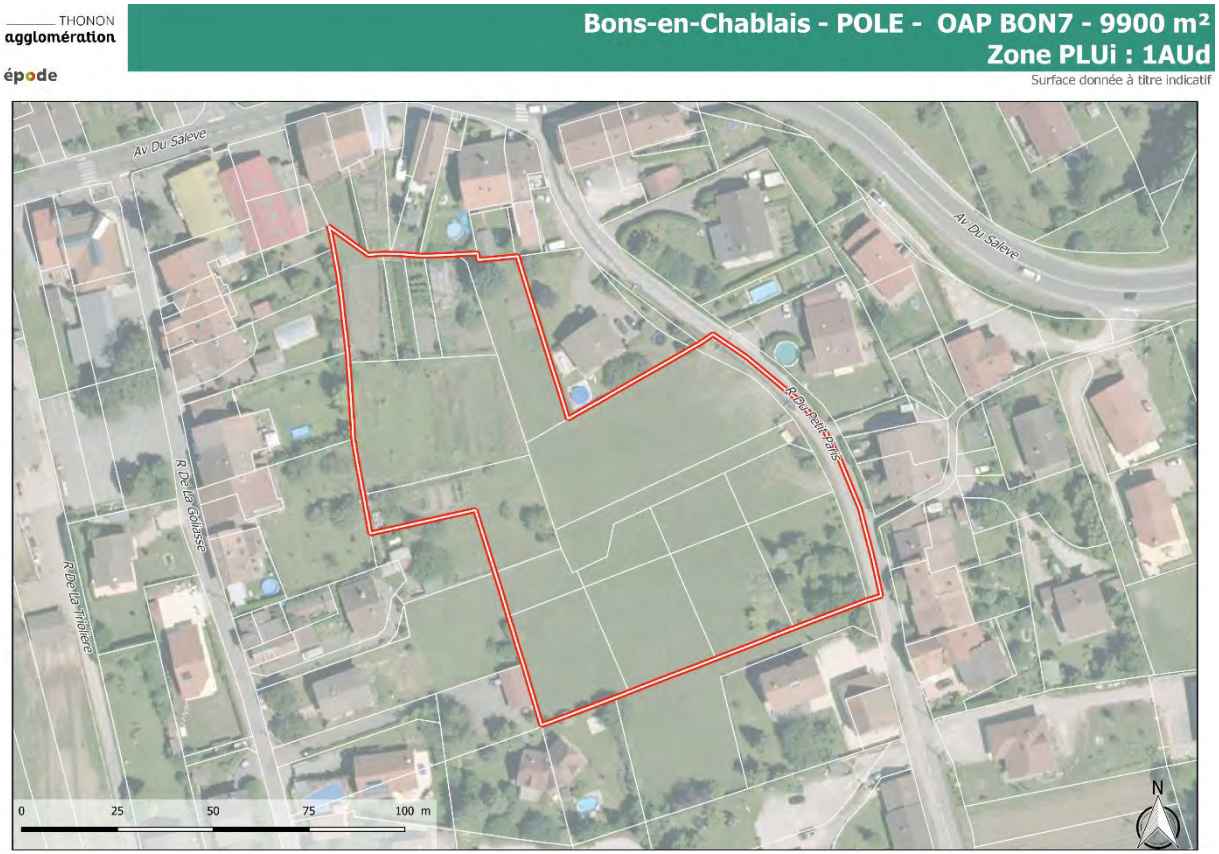
BON6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 8 OAP SECTORIELLE – BON 7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON7 – Langin
Localisation	Graizier
Superficie Brute	10000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	9500 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue du Petit Paris
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	En partie en prairie agricole déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON 7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	48 logements
Formes urbaines	De type collectif, intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

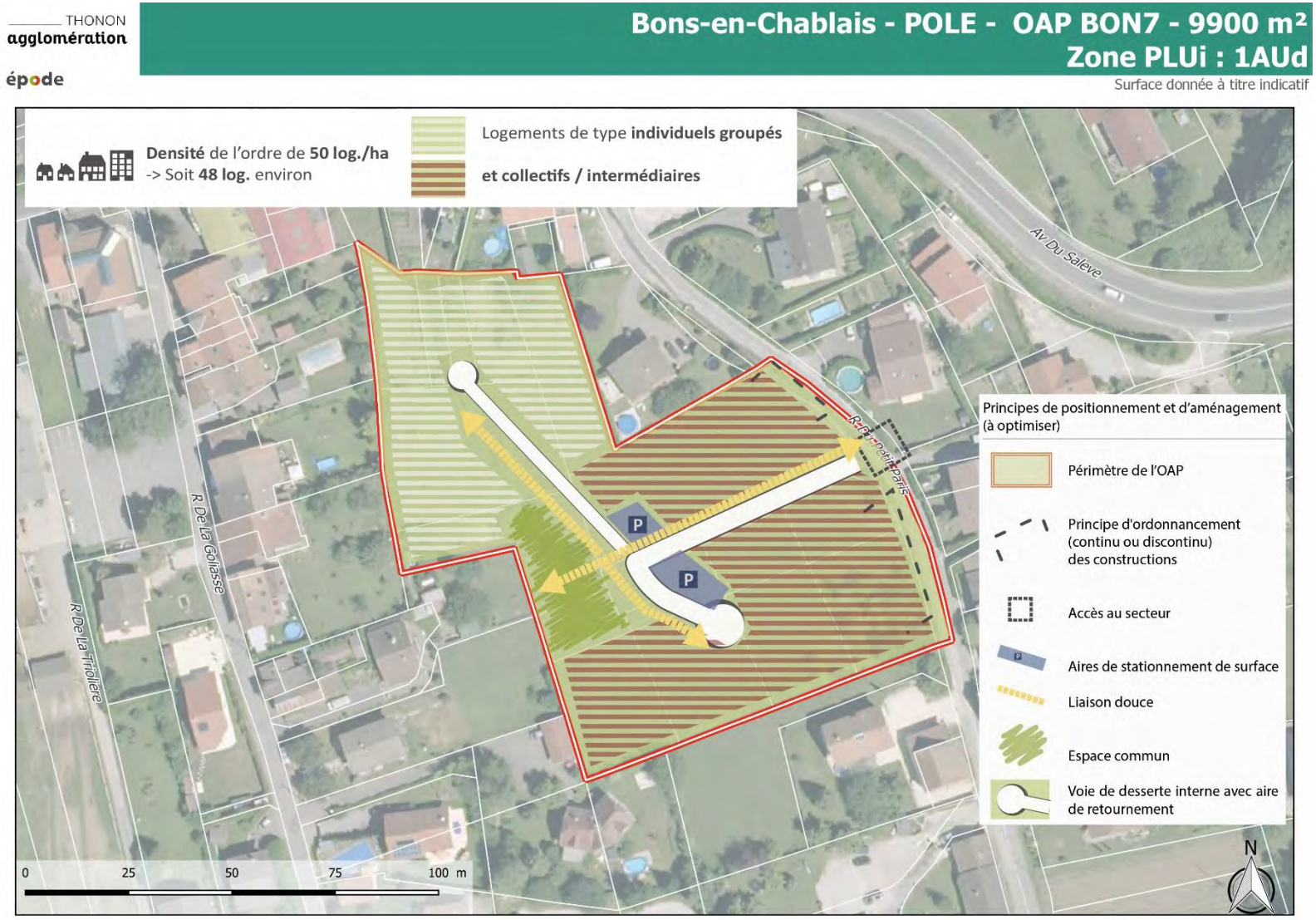
BON 7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à la rue du petit Paris pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront participer à l'effet rue
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, intermédiaire et individuel groupé en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère en transition avec le cœur de hameau et des constructions contemporaines au sud, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et gérer cette transition
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BON 7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès avec entrée/sortie sur la rue du petit Paris.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en interface de l'espace de convivialité

BON 7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 9 OAP SECTORIELLE – BON 8

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON8 – La Pose
Localisation	Les Charmottes
Superficie Brute	4100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3900 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Route des Charmottes d'en Haut et chemin du Courtet
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en herbe
Topographie	Déclivité du sud vers le nord (point bas), pente moyenne à 12%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Groupement de constructions



THONON agglomération

épode

Bons-en-Chablais - POLE - OAP BON8 - 4100 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON 8.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	Individuels groupés, et de façon mineure possibilité individuels purs
Mixité sociale, taux minimal	*Non concernée*
Mixité sociale, nombre de logements, de l'ordre de	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opérations d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Pas de priorité entre les tranches
Priorité communale	3

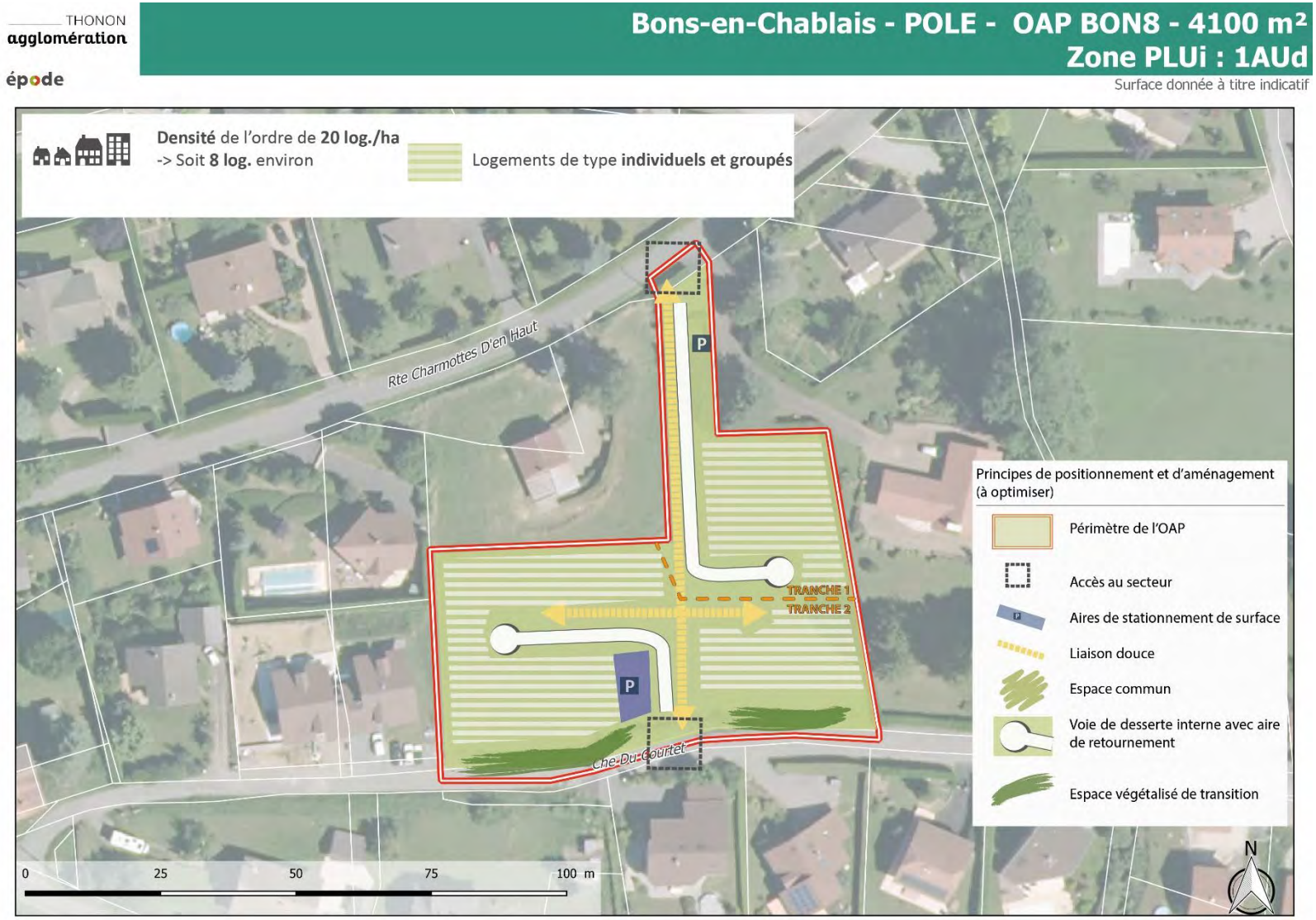
BON 8.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type individuel groupé et de façon mineure possibilité individuels purs, globalement de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone, il doit prendre en compte la topographie afin de prévoir une bonne insertion dans le sud et une bonne gestion des covisibilités
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, en partie sud, une trame boisée devra être conservée / recréée

BON 8.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : depuis la route Charmotte d'en Haut pour la tranche 1 et par le chemin du Courtet pour la tranche 2, chaque tranche est indépendante et prévoit un dispositif de retournement.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir aux entrées de tranches

BON 8.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 10 OAP SECTORIELLE – BON 9

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON9 – Le Communal
Localisation	Le Communal
Superficie Brute	9400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	8900 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Avenue des Voirons et route de Tailleu
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie permanente déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Groupement de constructions



THONON agglomération

épode

Bons-en-Chablais - POLE - OAP BON9 - 9400 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON 9.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	18 logements
Formes urbaines	Individuels groupés, et de façon mineure possibilité individuels purs
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opérations d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

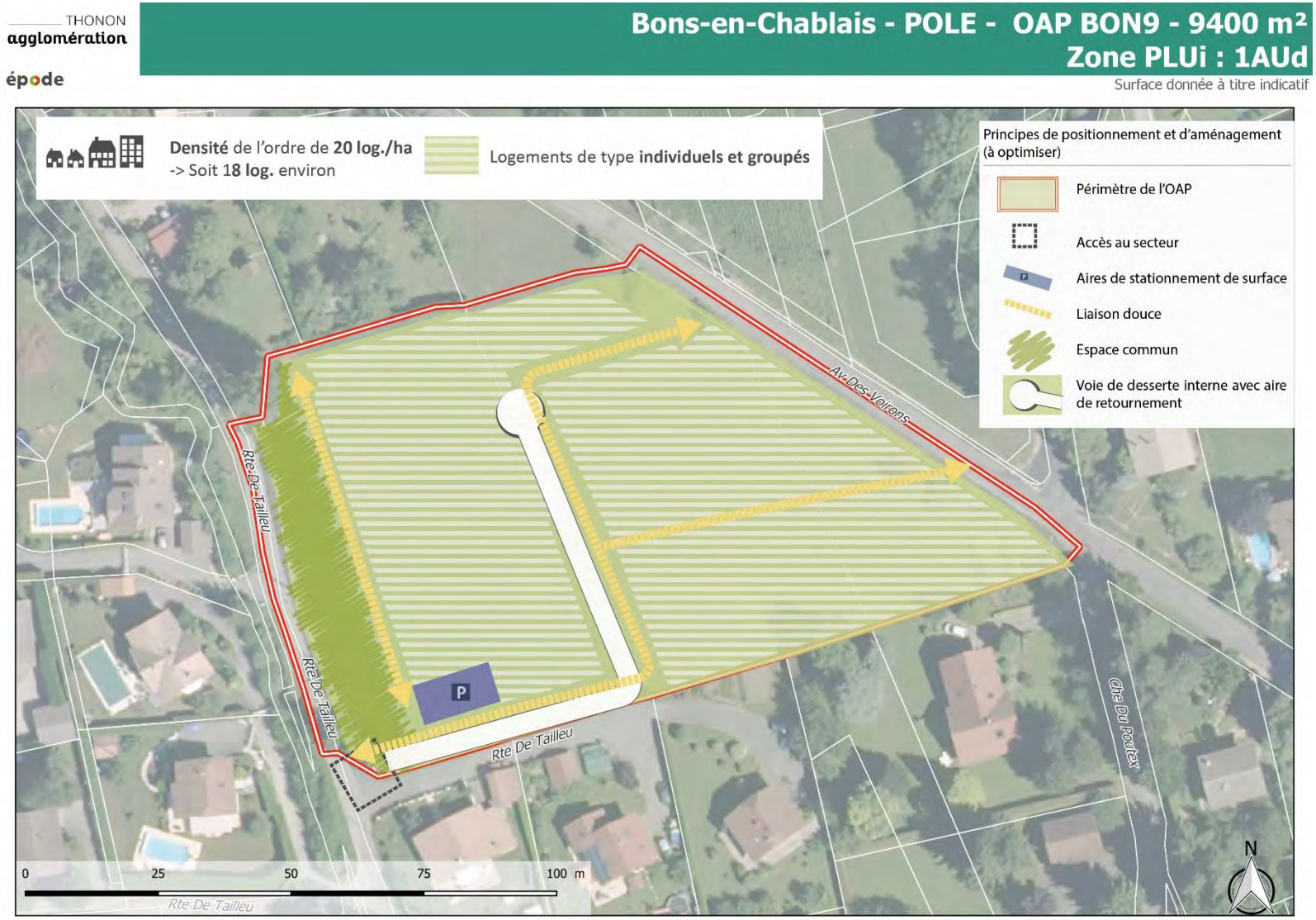
BON 9.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type individuel groupé et de façon mineure possibilité individuels purs, globalement de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner en partie ouest, constituant un espace de bon fonctionnement du cours d'eau des Grands Bois de la Folle. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BON 9.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : entrée/sortie par la route de Tailleu, en mutualisant et réaménageant un accès existant,
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement, et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir en entrée(s) de site

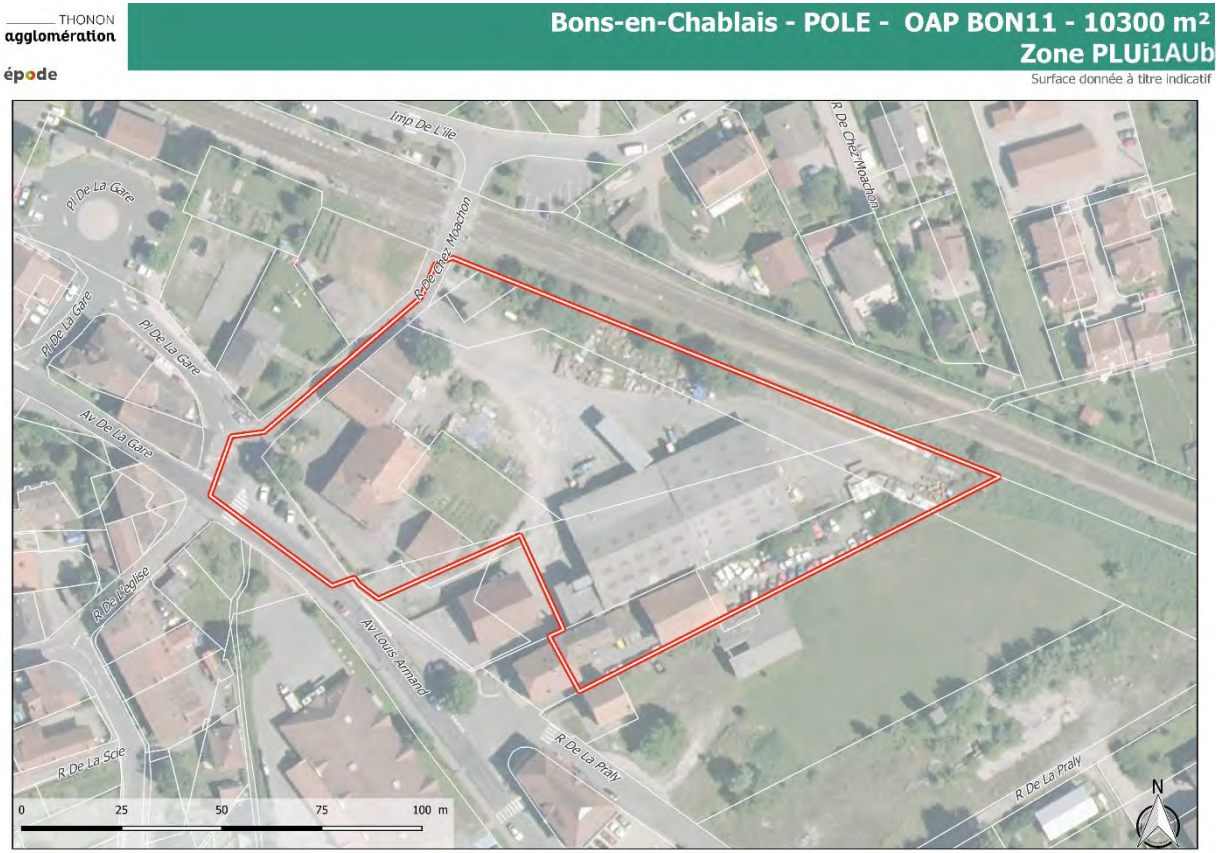
BON 9.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 12 OAP SECTORIELLE – BON 11

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON10 – La Gare La Praly
Localisation	À proximité du pôle gare, au nord du centre-bourg
Superficie Brute	10300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	9600 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	RD 20 et rue de chez Moachon
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Bâti
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Renouvellement urbain
Armature urbaine	Espace Préférentiel de Développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON 11.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixité des fonctions : résidentielle et commerce/service
Densité de l'habitat, de l'ordre de	80 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	77 logements
Formes urbaines	De type intermédiaire, collectif
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches
Phasage interne	Pas de priorité entre les tranches
Priorité communale	1

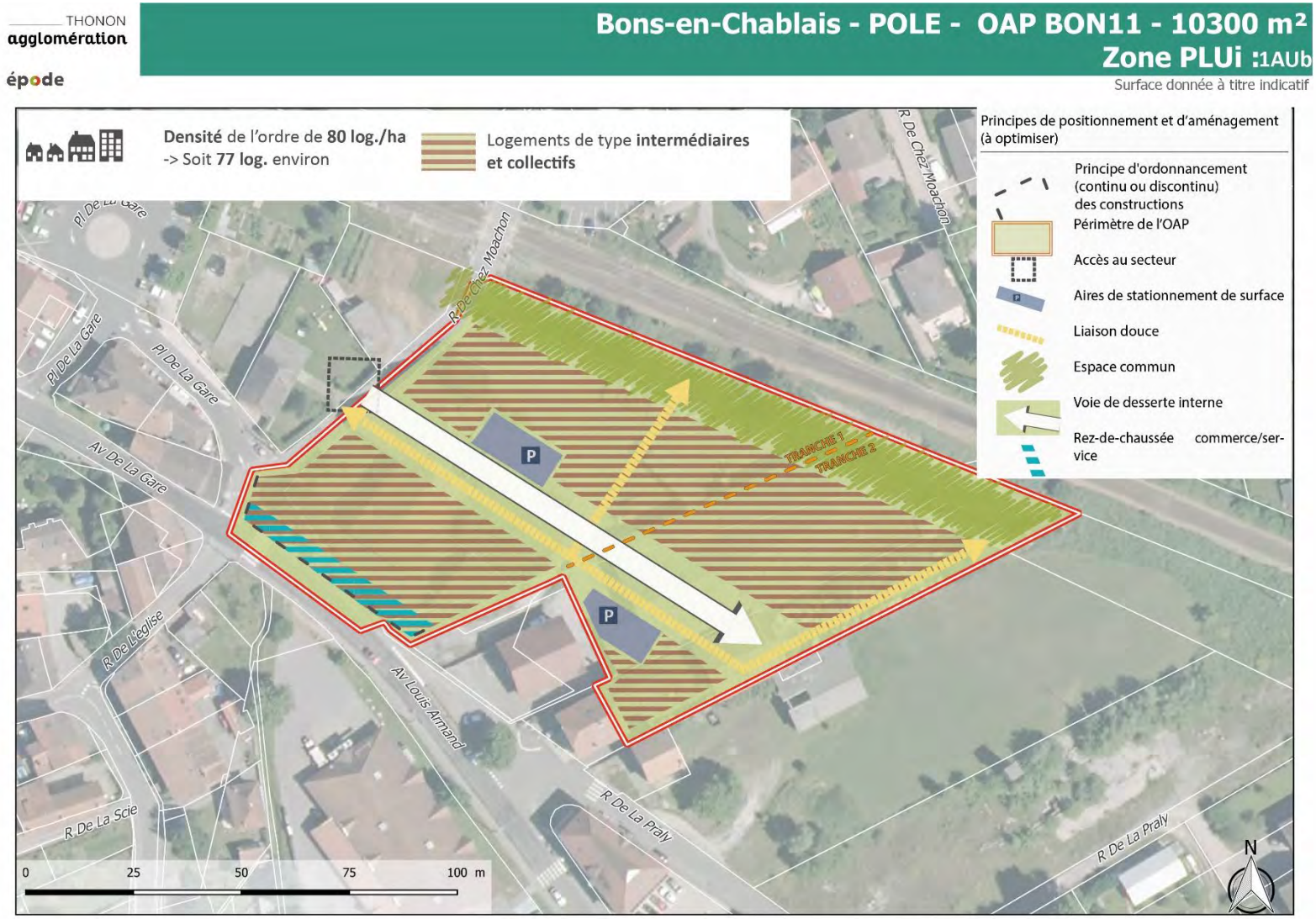
BON 11.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaire, collectif, globalement de type R+3+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate de bâtis historiques, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, en limite nord, afin de gérer la transition avec la voie ferrée, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

BON 11.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès par la route de chez Moachon, une continuité avec la tranche située à l'est en dehors de l'OAP devra être assurée
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement, et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir

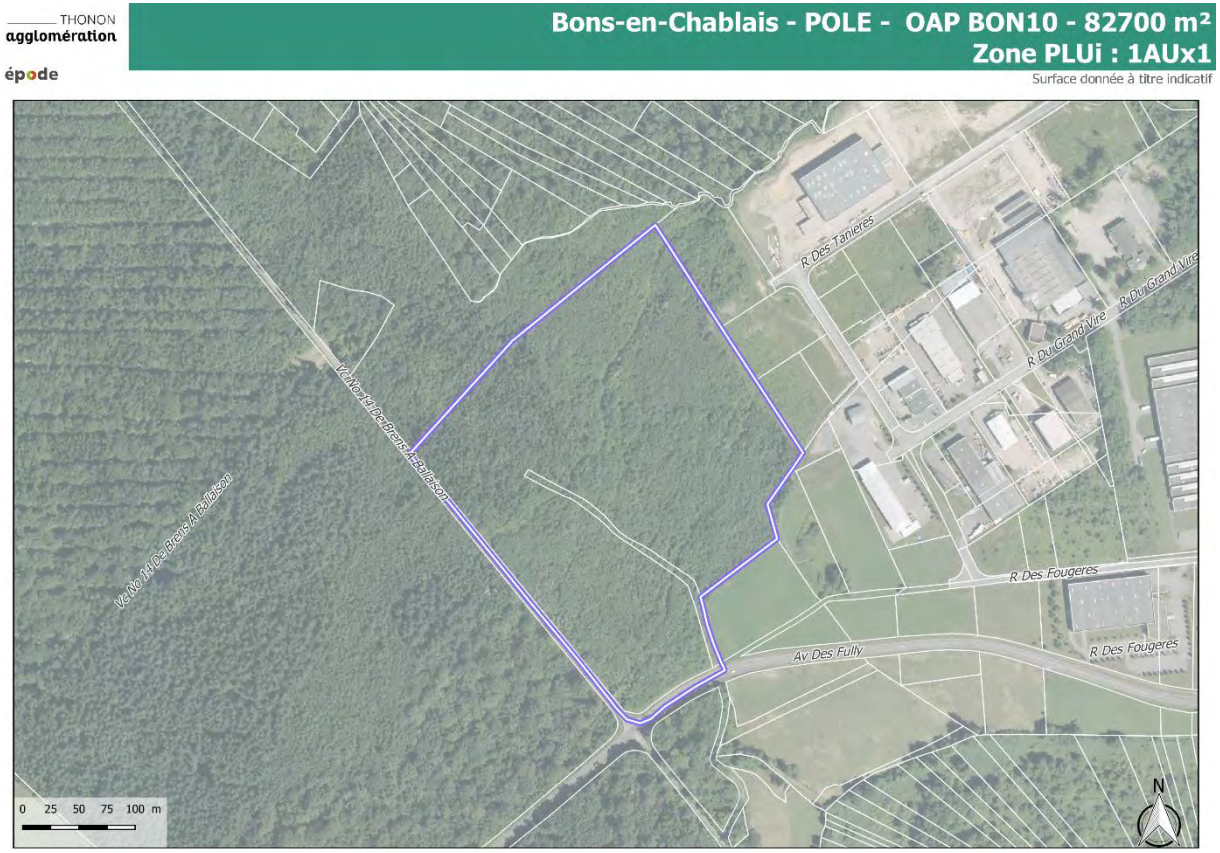
BON 11.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 11 OAP SECTORIELLE – BON 10

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	BON10 – ZAE des Bracots
Localisation	Les Bracots
Superficie Brute	82700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	80900 m²
Zonage PLUi	1AUx1
Desserte voirie	Bordée par l'avenue des Fully et la voie communale n°14
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles boisées
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En extension de l'enveloppe urbaine



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

BON 10.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques Zone d'activités prioritaire Orientation principale : entreprises du secteur secondaire, tertiaire, de rayonnement supra-communautaire regroupant des entreprises pourvoyeuses d'emplois et/ou moteurs économiques locaux, présentant une haute qualité de services, équipements, réseaux
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

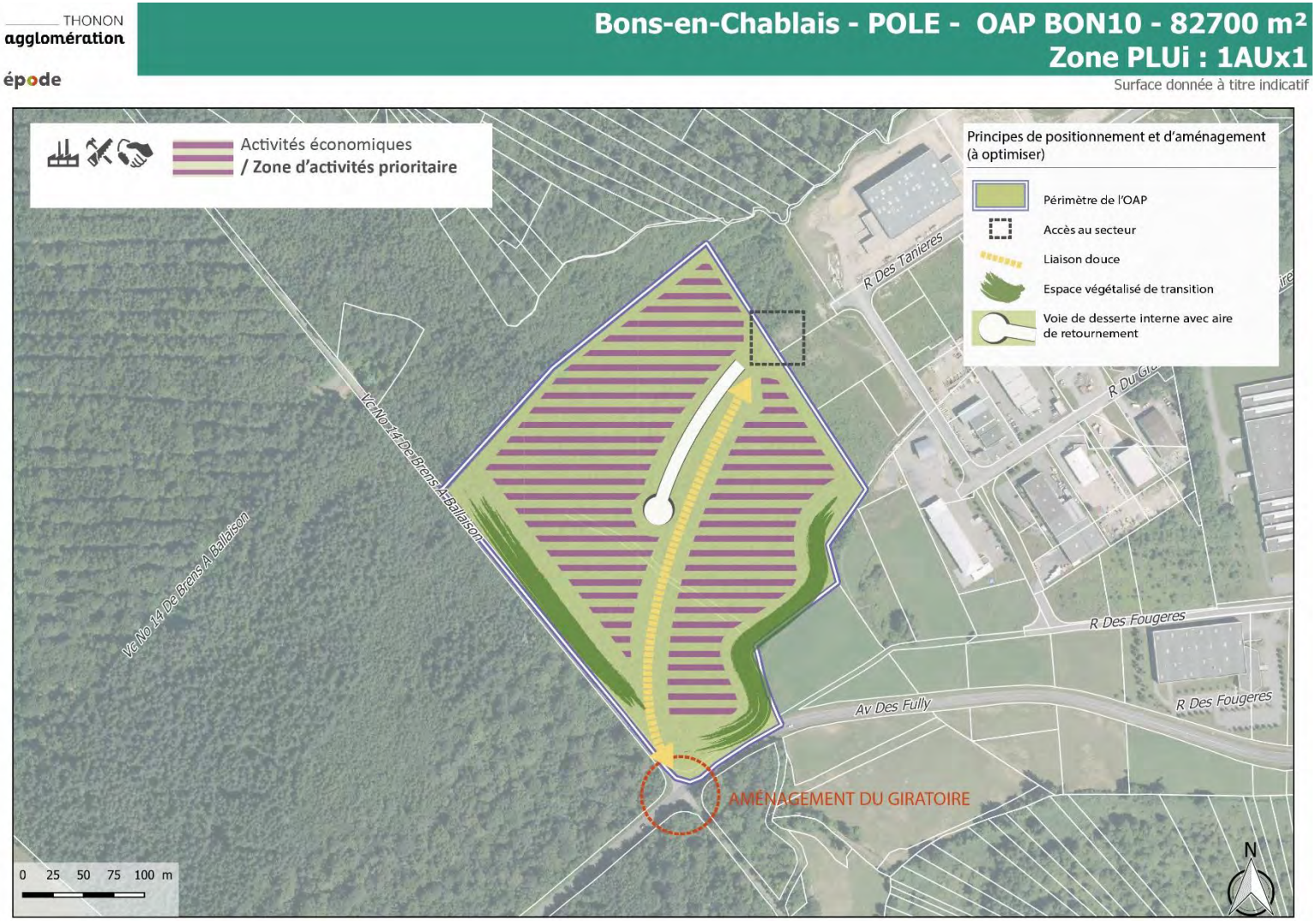
BON 10.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère en extension de la zone d'activités existantes, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité de l'opération et de son insertion dans le paysage
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive.
  Une coulée verte publique sera créée en partie ouest, constituée d'un cordon boisé linéaire d'environ 10 m de large, visant à garantir les continuités écologiques (matérialisé en emplacement réservé au plan de zonage). Elle sera composée d'essences indigènes d'arbustes et d'arbres déjà présentes spontanément sur le territoire. Au niveau du carrefour, une éventuelle sortie de secours sera possible.
  Un espace de transition, non bâti et non clos, est à préserver avec la zone sensible située à l'aval, en partie sud-est, cet espace sera d'une largeur d'environ 10 m

BON 10.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès par la rue des Tanières à l'est, seule une sortie de secours peut être envisagée sur le futur giratoire, ainsi qu'une liaison modes doux
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

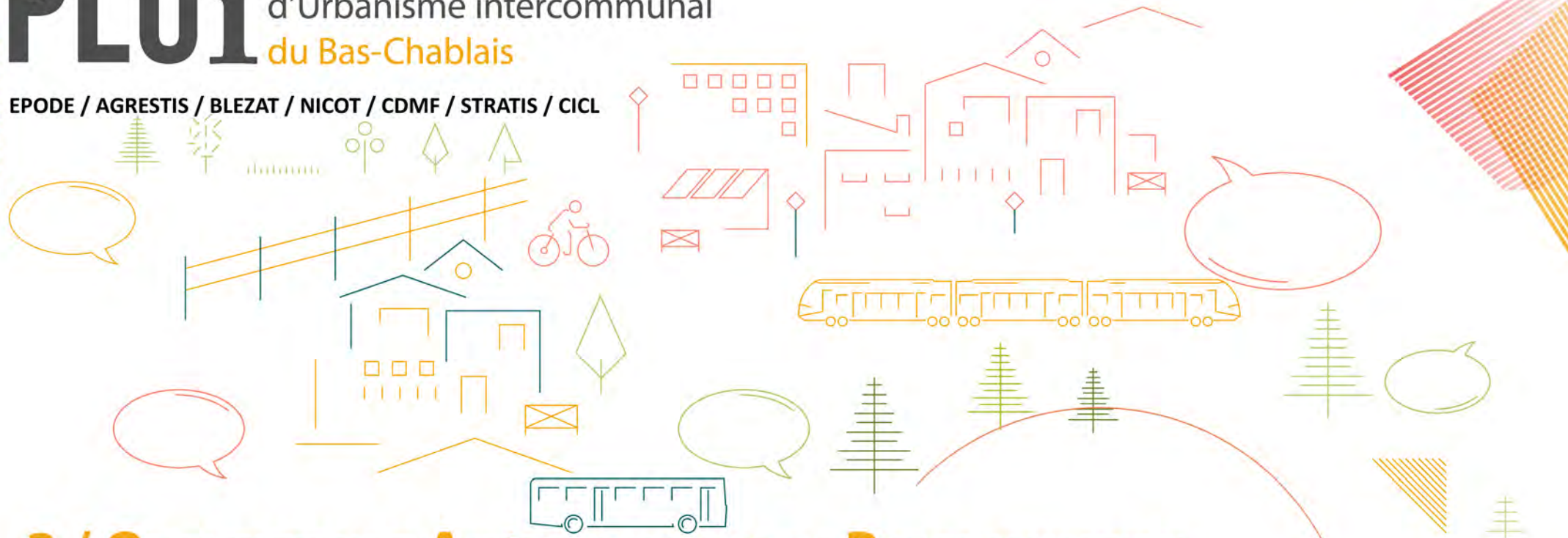
BON 10.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de CHENS - SUR - LÉMAN



THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Chens-sur-Léman



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – CHE1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE1 – Centre-bourg 1
Localisation	En centre-bourg
Superficie Brute	25100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	Habitat/commerces-services : 23800 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Rue du Léman, allée du Quart d'Amot, rue du Stade, rue des Fleurets
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles globalement anthropisées, espaces publics, habitations et espaces d'agrément, et quelques parcelles en herbe
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement Espace proche du rivage



THONON agglomération

épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE1 - 25100 m²
Zone PLUi : 1AUc

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixte : résidentielle, commerces-services
Densité de l'habitat, de l'ordre de	40 log./ha Tranche 1 = 40-45 log./ha Tranche 2 = 35 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	95 logements Tranche 1 = 65 logements Tranche 2 = 30 logements
Formes urbaines	Tranche 1 = de type collectif Tranche 2 = de type intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en 2 tranches principales
Phasage interne	Tranche 1 à urbaniser en priorité Tranche 2 sous-condition de réalisation de la tranche 1
Priorité communale	1

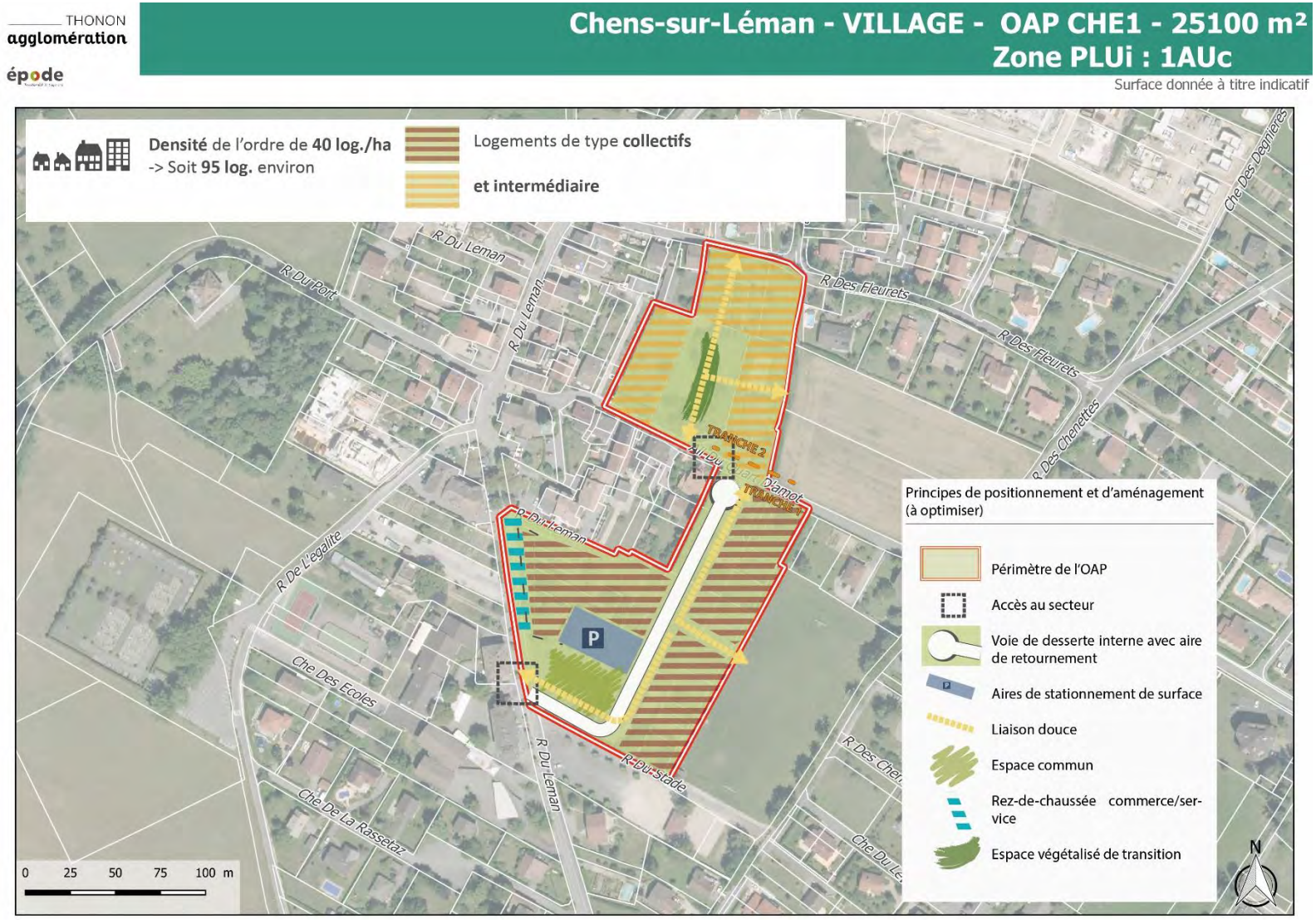
CHE1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles à la rue du Léman pour les bâtiments donnant directement sur cette voie, ils devront participer à l'effet rue pour cette opération en cœur de ville, ces bâtiments proposeront un rez-de-chaussée à vocation de commerces/services participants de l'animation du bourg
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif en tranche 1, de type R+2+combles/attique maximum, et de type intermédiaire en tranche 2, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale, différentes hauteurs maximales sont prévues afin de gérer la transition entre espace dense du centre et habitat plus aéré présent au nord-est de l'opération,
- Espace commun : un espace public de convivialité, de type placette sera aménagé en entrée de secteur, face à l'ancienne mairie. Il pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, l'espace boisé/végétalisé présent en partie centrale de la tranche 2 devra être conservé ou à défaut replanté et sera support de chemin modes doux

CHE1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès à la tranche 1 se fera par la rue du Léman, la tranche 2 sera desservie par des voiries existantes, rue des Fleurets au nord et allée du Quart d'Amot au sud, aucune nouvelle voie est à créer
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité, il traversera l'espace végétalisé en tranche 2
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en tranche 1, en continuité avec l'espace de convivialité public. L'aire de stationnement de surface fera l'objet d'un traitement paysager soigné, en cohérence avec celui de la placette, et sera plantée de préférence d'arbres de haute tige à moyen développement.

CHE1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – CHE 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE2 – Le Vernet
Localisation	En continuité sud-est du centre-bourg, lieu-dit le Vernet
Superficie Brute	12900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	12800 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Rue des Chenettes
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie permanente déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE2 - 12900 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	32 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire en partie sud Habitat groupé en partie nord et est
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

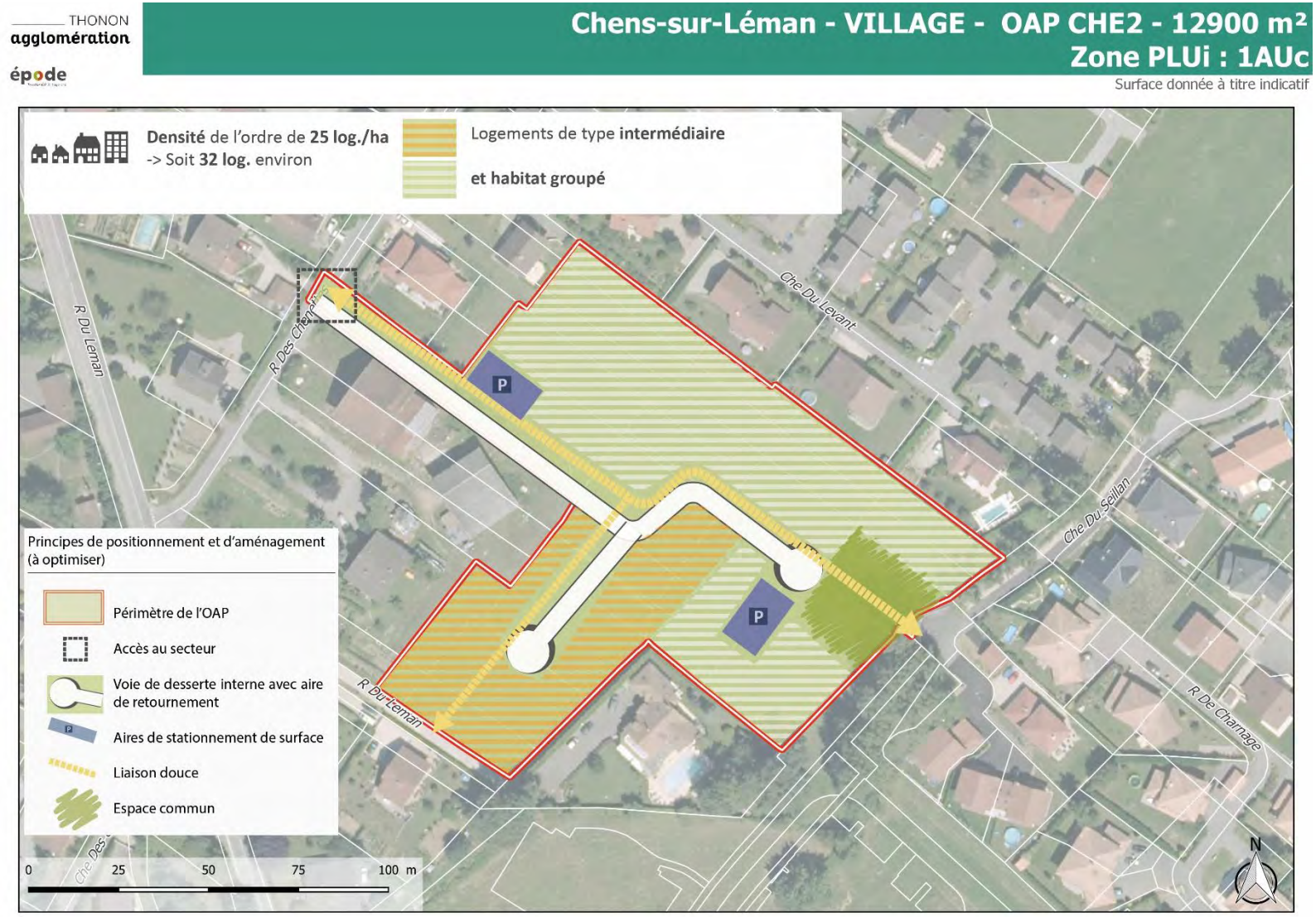
CHE2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaire en partie sud, et groupé en partie nord et est, globalement de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère au sein d'opérations contemporaines, les différentes formes urbaines permettront de gérer la transition entre opération plus dense au sud et habitat plus aéré présent au nord et à l'est du tènement
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie est de l'opération, en se réappropriant des espaces boisés existants, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

CHE2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à prévoir par la rue des Chenettes, voie entrée/sortie à double-sens, un dispositif de retournement devra être créé
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra une de relier les voies et chemins limitrophes
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée et si nécessaire en interface avec l'espace commun

CHE2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – CHE 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE3 – Les Chenettes
Localisation	En continuité est du centre-bourg, lieu-dit les Chenettes
Superficie Brute	7300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7300 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Chemin du Seillan, route de la Marianne
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle agricole
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE3 - 7300 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	15 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, intermédiaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

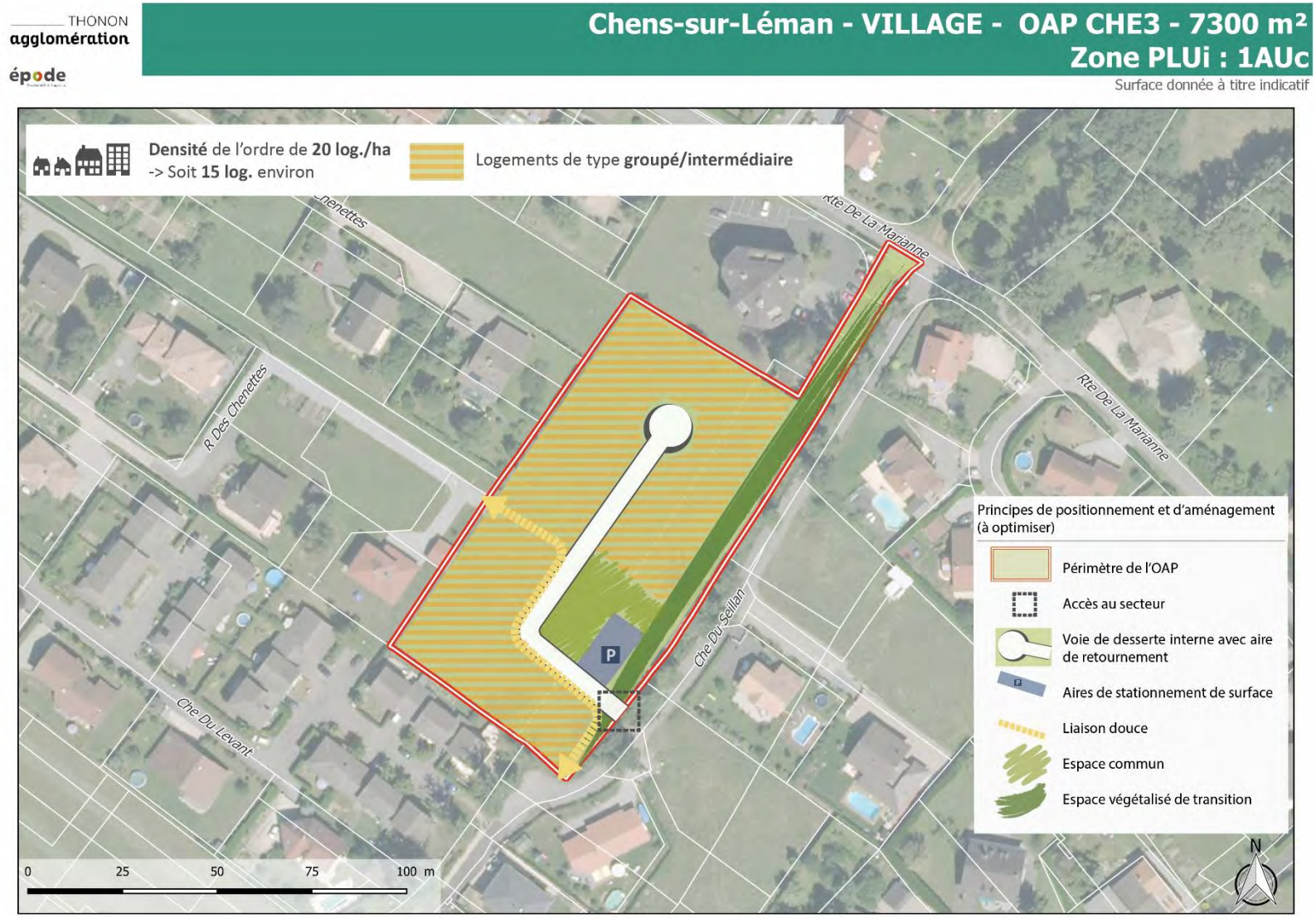
CHE3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, intermédiaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, les boisements présents en limite est devront être préservés

CHE3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès/sortie est à prévoir depuis le chemin du Seillant, une aire de retournement sera à aménager.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée, en interface avec l'espace de convivialité

CHE3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – CHE 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE4 – Les Rossets
Localisation	Les Rossets
Superficie Brute	5600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5500 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue des Rossets
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe
Topographie	Très légère déclivité
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



THONON agglomération

épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE4 - 5600 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	10 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, individuel de façon minoritaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

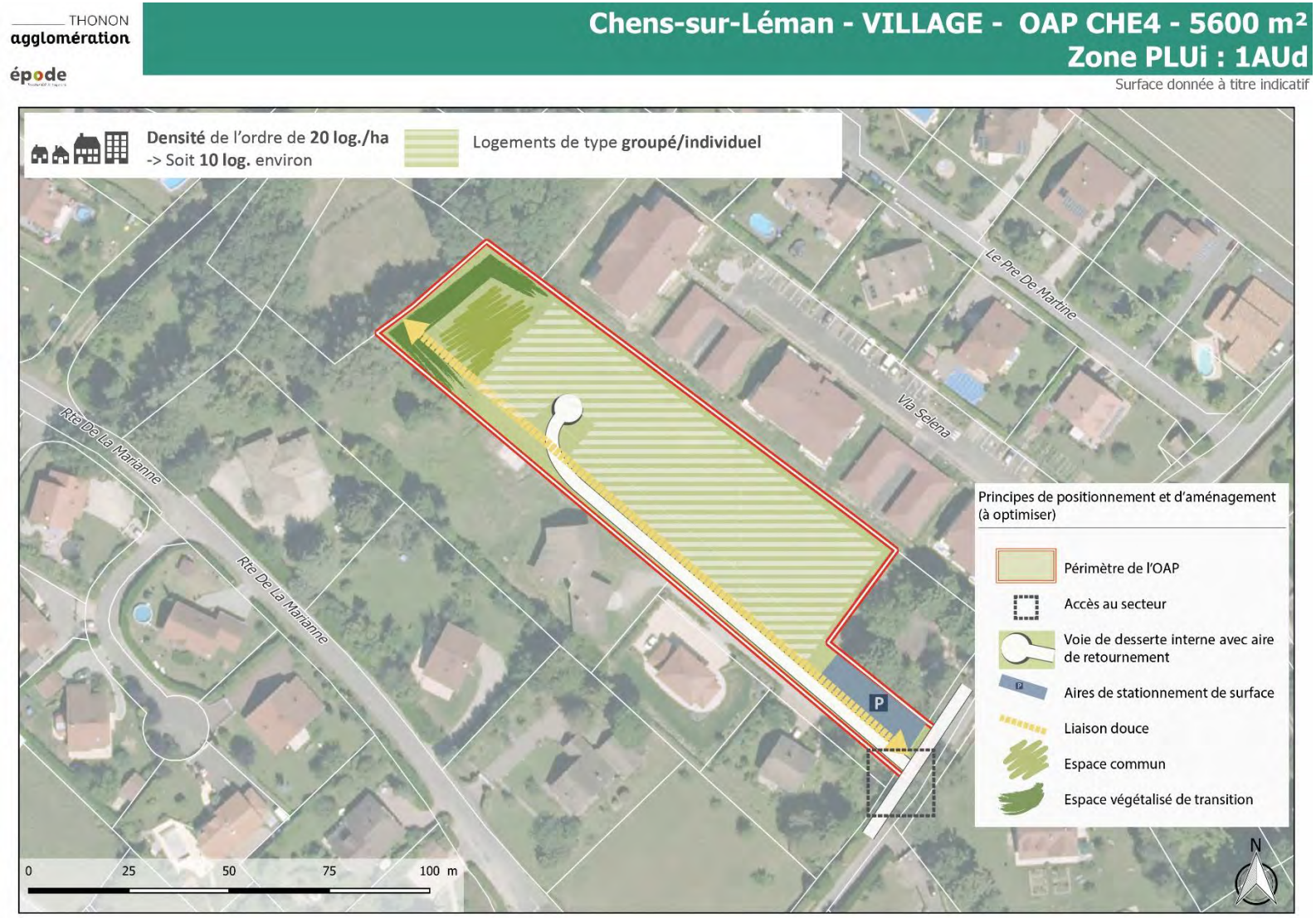
CHE4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, voire individuel, mais cette forme devra rester minoritaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie ouest du tènement, en associant l'espace boisé à préserver, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, les espaces boisés présents en partie ouest sont à préserver et à valoriser dans le cadre de l'aménagement de l'espace de convivialité

CHE4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès unique est à prévoir par la rue des Rossets, une aire de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins existants sur les pourtours du tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée

CHE4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – CHE5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE5 – Les Vignes sous Chens
Localisation	Nord-ouest du centre-bourg, Les Vignes sous Chens
Superficie Brute	14200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	14100 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue du Col Vert et chemin des Vignes Sous-Chens
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles en prairie, en partie déclarées
Topographie	Déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 10 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré Espace proche du rivage



THONON agglomération
épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE5 - 14200 m²
Zone PLUi : 1AUd
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	21 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, individuel de façon minoritaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

CHE5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, voire individuel, mais cette forme devra rester minoritaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone, et doit tenir compte de la déclivité du terrain en prévoyant une bonne intégration au site
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie centrale du tènement, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, les espaces boisés présents en partie est sont à préserver et à valoriser

CHE5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : depuis la rue du Col Vert. Un second accès pourra être créée depuis le Chemin des Vignes sous Chens.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement, notamment en direction du lac
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée depuis la rue du Col Vert.

CHE5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 7 OAP SECTORIELLE – CHE 6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE6 – Morty nord
Localisation	A l'est du centre-bourg, Morty nord
Superficie Brute	3400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3100 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue de Charnage
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en partie occupé par une construction, et utilisé pour un usage agricole
Topographie	Déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 3%
Typologie de gisement foncier	En extension
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



THONON agglomération

épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE6 - 3400 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE 6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

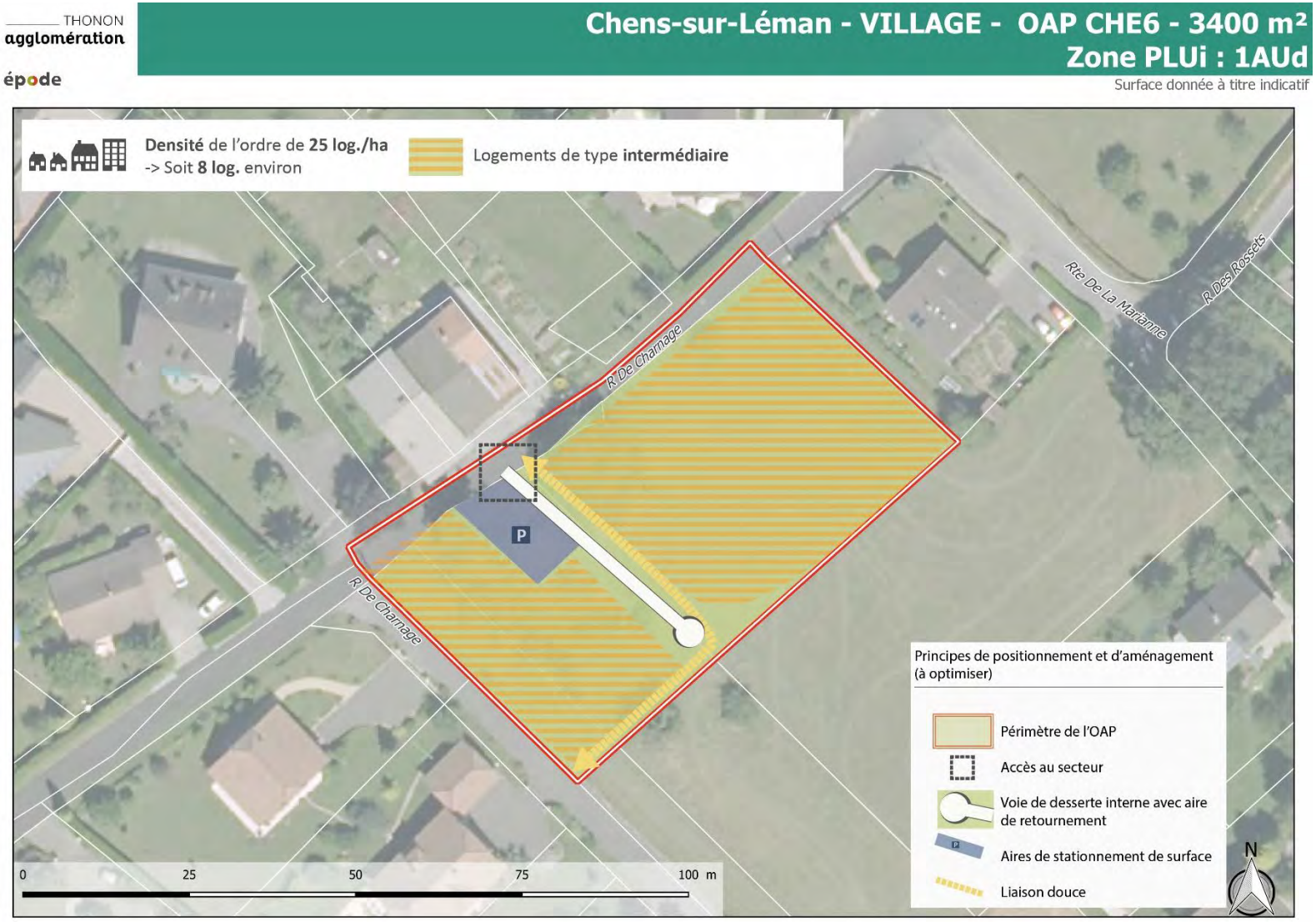
CHE 6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaire en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone, et doit tenir compte de la déclivité du terrain en prévoyant une bonne intégration au site
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

CHE 6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir depuis la rue de Charnage
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de site

CHE 6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 8 OAP SECTORIELLE – CHE 7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE7 – Centre-bourg 2
Localisation	En continuité est du centre-bourg
Superficie Brute	11000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	10100 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Rue des Chenettes, allée du Quart d'Amot
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en cours d'aménagement
Topographie	Très légère déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente à 2%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement Espace proche du rivage



THONON agglomération
épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE7 - 11000 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE 7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	40 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	40 logements
Formes urbaines	Habitats collectifs, intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

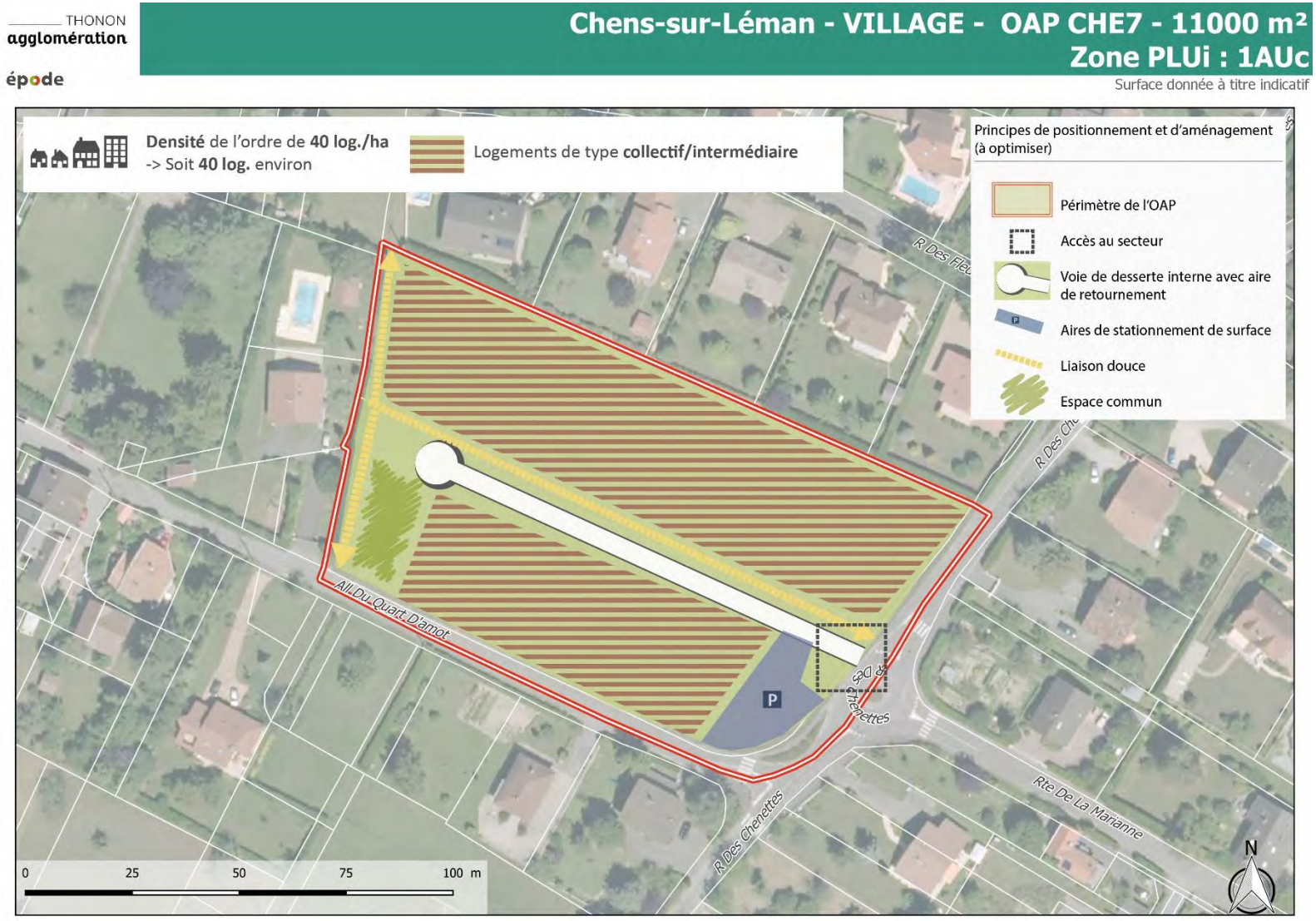
CHE 7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectifs, intermédiaires de type R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère au sein d'un espace contemporain, et en contact direct avec l'opération de restructuration du centre-bourg, aussi, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans la réflexion globale de densification du centre-bourg
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

CHE 7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès unique depuis le giratoire rue des Chenettes, une aire de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de site

CHE 7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 9 OAP SECTORIELLE – CHE8

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE8 – Les Tromberts est
Localisation	En continuité nord-est du centre-bourg, Les Tromberts est
Superficie Brute	8300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7500 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Rue des Chenettes et route des Peupliers
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en partie occupé par une habitation et en partie utilisé par l'agriculture
Topographie	Topographie légèrement accidentée : partie centrale légèrement en hauteur
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération

épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE8 - 8300 m²
Zone PLUi : 1AUc

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE 8.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	20 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

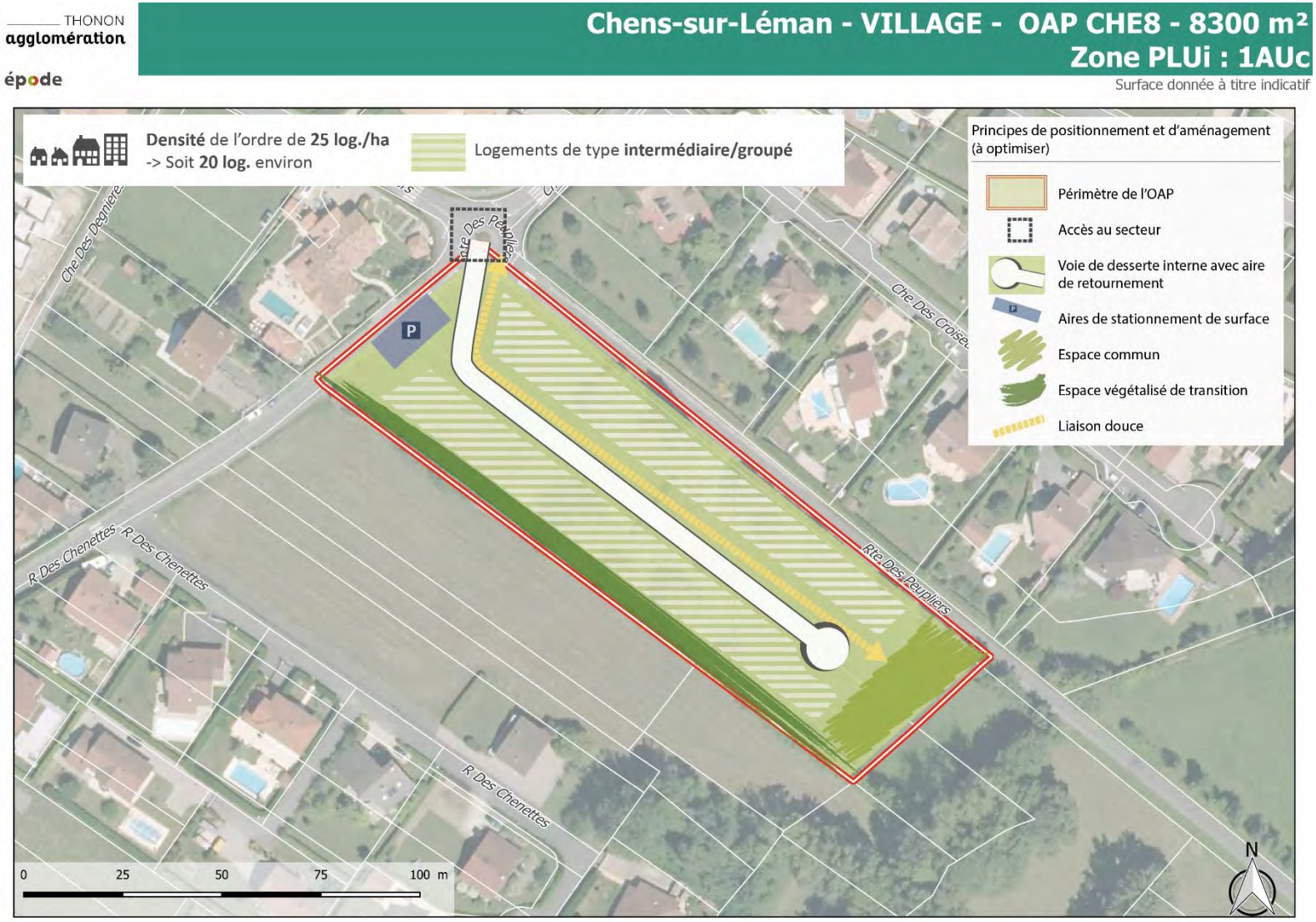
CHE 8.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaires, groupés globalement de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

CHE 8.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : depuis le giratoire des Peupliers, une aire de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité et de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir en entrée de site, en interface avec l'espace commun

CHE 8.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 10 OAP SECTORIELLE – CHE 9

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE9 – Vetry sud
Localisation	En continuité nord-est du centre-bourg
Superficie Brute	5100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4500 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Route des Peupliers, rue des Grands Champs
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en herbe et parcelle occupée par une habitation
Topographie	Légère déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente à 3%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération

épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE9 - 5100 m²
Zone PLUi : 1AUc

Surface donnée à titre indicatif





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE 9.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	14 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

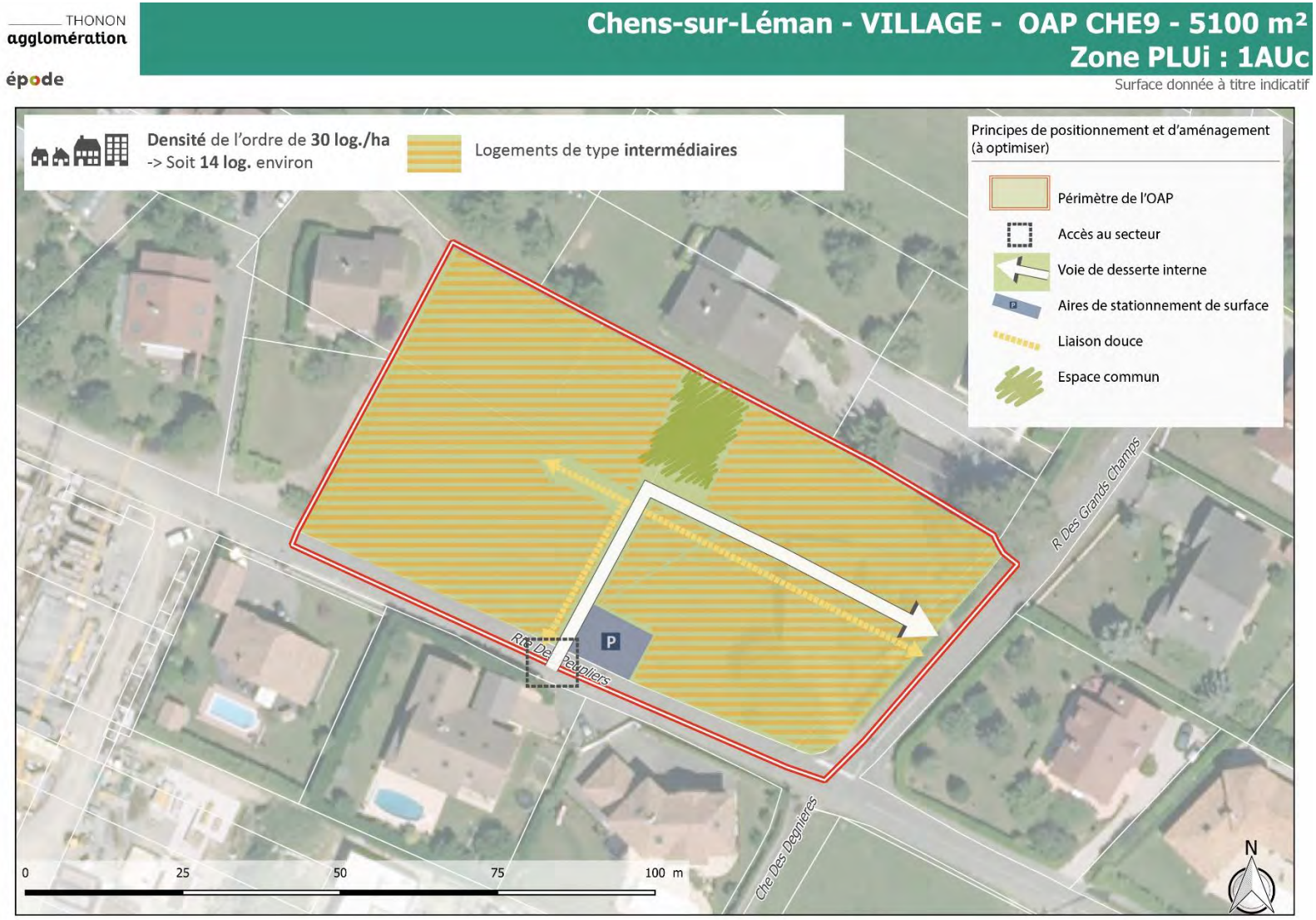
CHE 9.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaires, globalement de type R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone, il doit prendre en compte la proximité du centre-bourg, aussi, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

CHE 9.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès et sortie depuis la route des Peupliers, avec une sortie supplémentaire sur la rue des Grands Champs
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité et de relier les voies limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir en entrée de site, en interface avec l'espace commun

CHE 9.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 11 OAP SECTORIELLE – CHE 10

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	CHE10 – Les Grands Champs
Localisation	Vetry Nord
Superficie Brute	4300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4100 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue des Grands Champs
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles
Topographie	Très légère déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente à 3%
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine, en renfoncement
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré

THONON agglomération

épode

Chens-sur-Léman - VILLAGE - OAP CHE10 - 4300 m²
Zone PLUi : 1Aud

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CHE 10.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	Habitat groupé
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

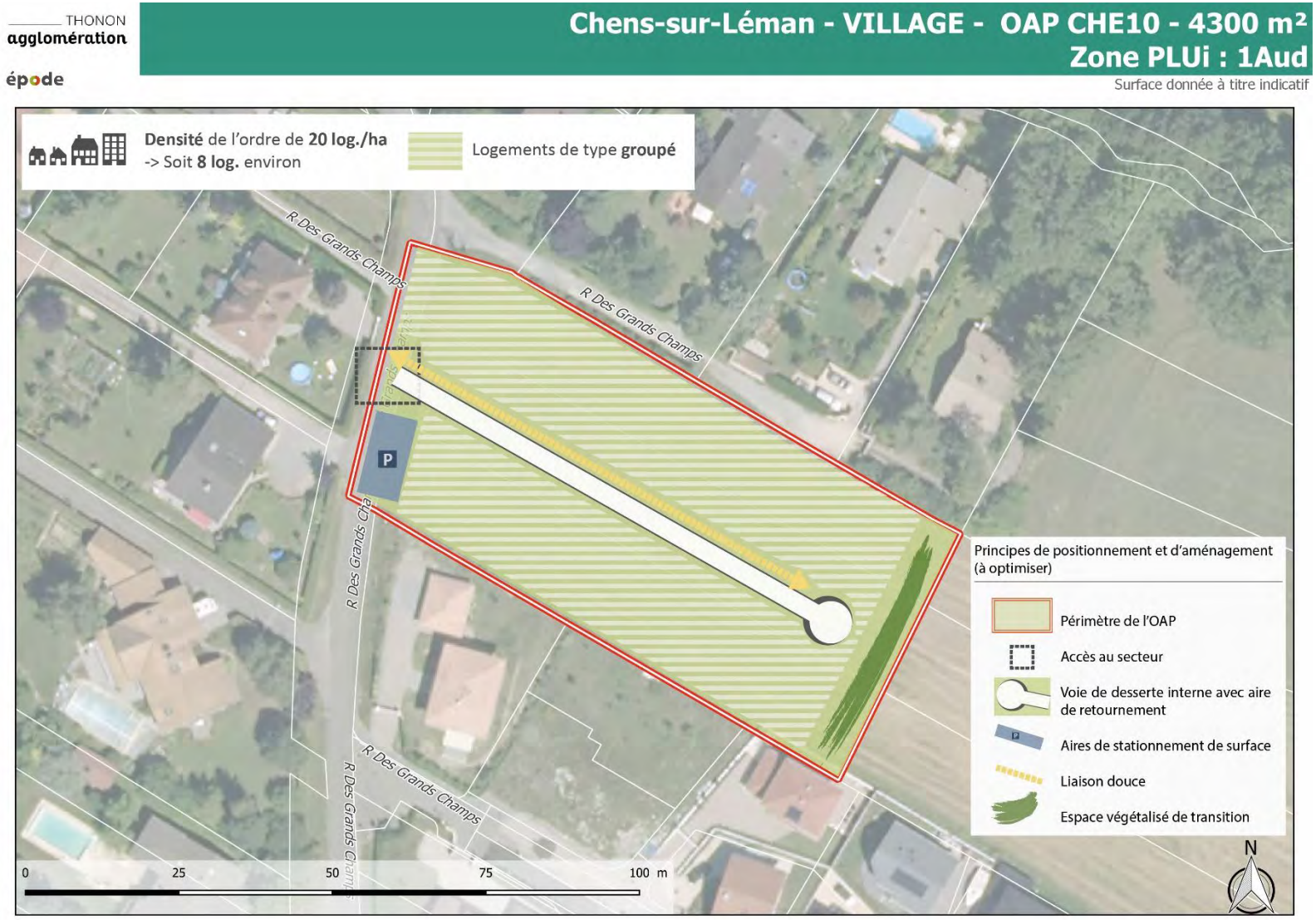
CHE 10.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, globalement en type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace végétalisé de transition avec l'espace agricole est à prévoir en partie est de la zone

CHE 10.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès et sortie depuis la route des Grands Champs, une aire de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à prévoir en entrée de site

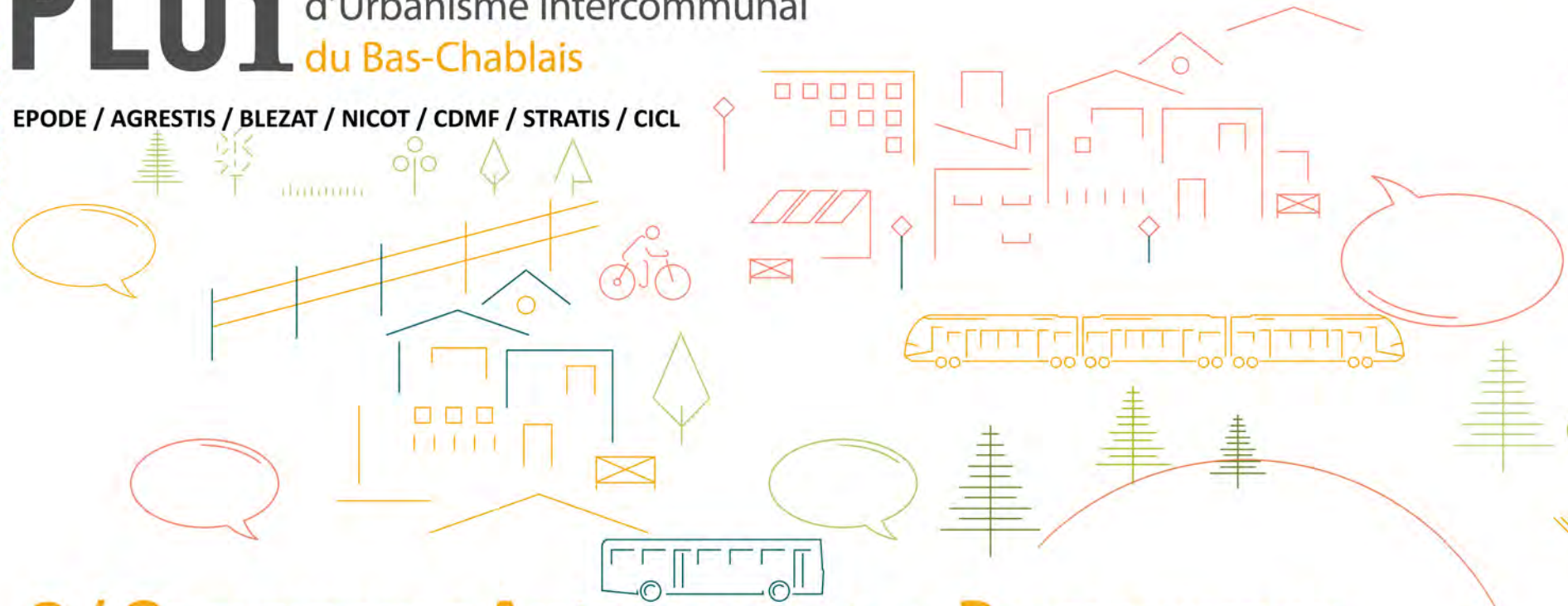
CHE 10.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de DOUVAINE





THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON
agglomération

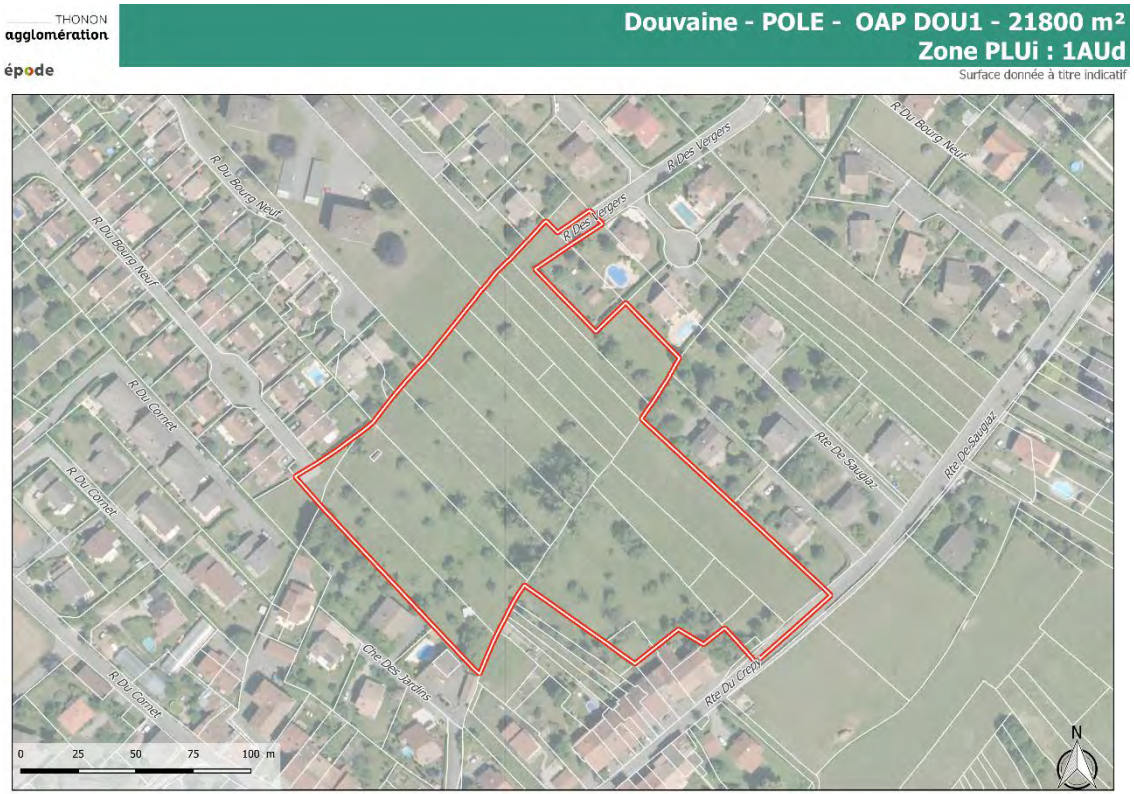
Carte de situation des projets - Douvaine



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – DOU 1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	DOU1 – Les Loches
Localisation	En continuité du hameau de Chilly
Superficie Brute	21800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	21600 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Route du Crépy, rue des Vergers
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée et verger
Topographie	Déclivité du sud vers le nord (point bas), pente moyenne à 6%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DOU 1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	65 logements
Formes urbaines	De type collectif et intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

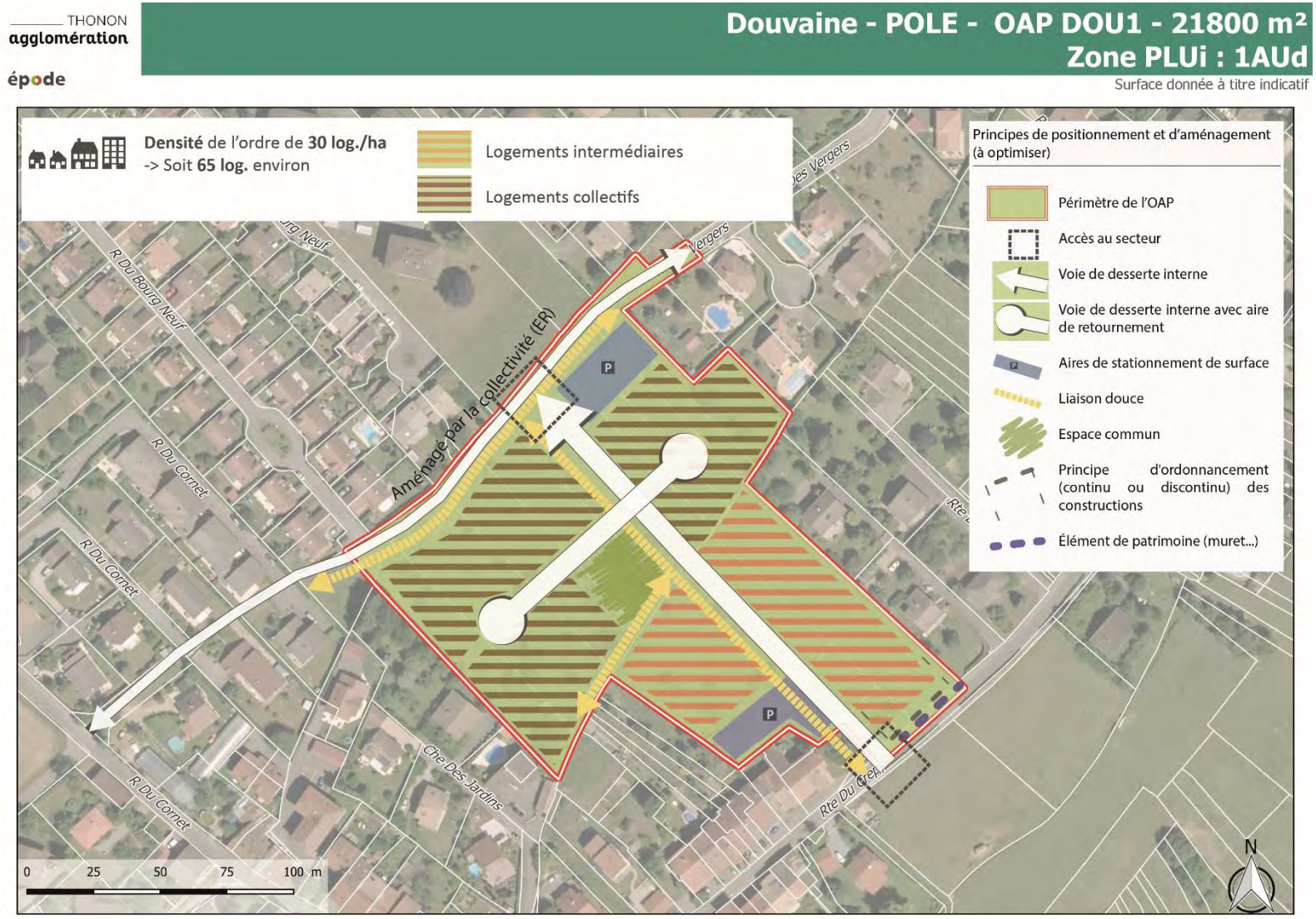
DOU 1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Un bâtiment s'implantera de façon ordonnancée à la route du Crépy, afin de poursuivre l'ambiance du hameau historique, tout en maintenant un recul minimum de 5,5 m par rapport à la voie
  Les implantations devront favoriser un maintien des vues vers les coteaux viticoles pour le plus grand nombre
- Le muret en pierres présent en bordure de voie doit être conservé et valorisé dans l'aménagement des espaces communs à l'opération
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif et intermédiaire, globalement en R+1+combles/attique maximum
  Le bâtiment à implanter le long de la route de Crépy doit réinterpréter le gabarit des constructions du hameau historique situé juste à l'ouest de l'opération
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du hameau historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer au cœur de l'opération, en valorisant et préservant des boisements existants, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

DOU 1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : une voie sera aménagée en partie nord de la zone par la collectivité (emplacement réservé), ce qui permettra un accès principal depuis cette nouvelle voie, un second accès est à prévoir par la route du Crépy
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, il permettra de relier les voiries et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements aux entrées de zone au nord et au sud

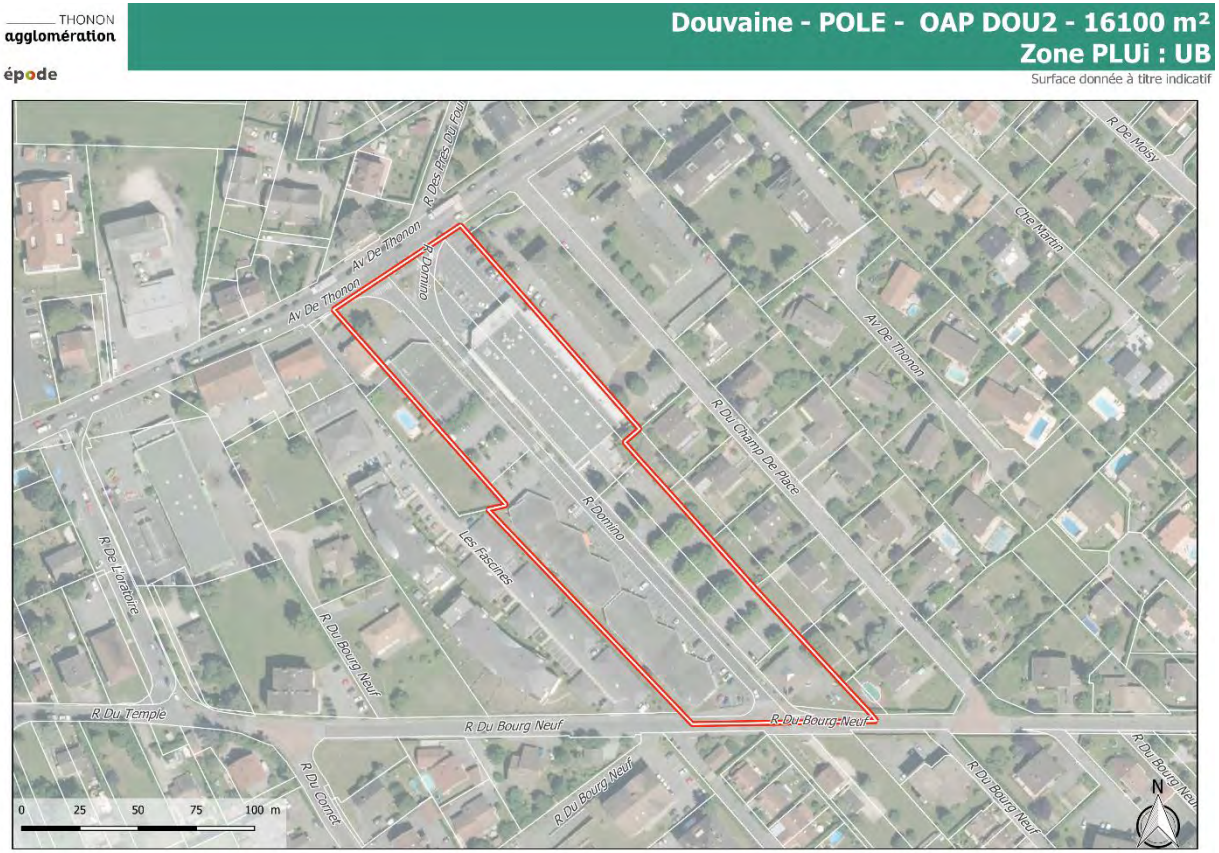
DOU 1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – DOU 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	DOU2 – Domino
Localisation	En partie est du centre-bourg
Superficie Brute	16200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	16200 m²
Zonage PLUi	UB
Desserte voirie	Rue Domino
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain actuellement occupé par des surfaces commerciales/services et des espaces de stationnements
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DOU 2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixité des fonctions, résidentielle dominante et commerces, services
Densité de l'habitat, de l'ordre de	65 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	105 logements
Formes urbaines	De type collectif
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	*Non concernée (zone U, urbanisable immédiatement)*
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

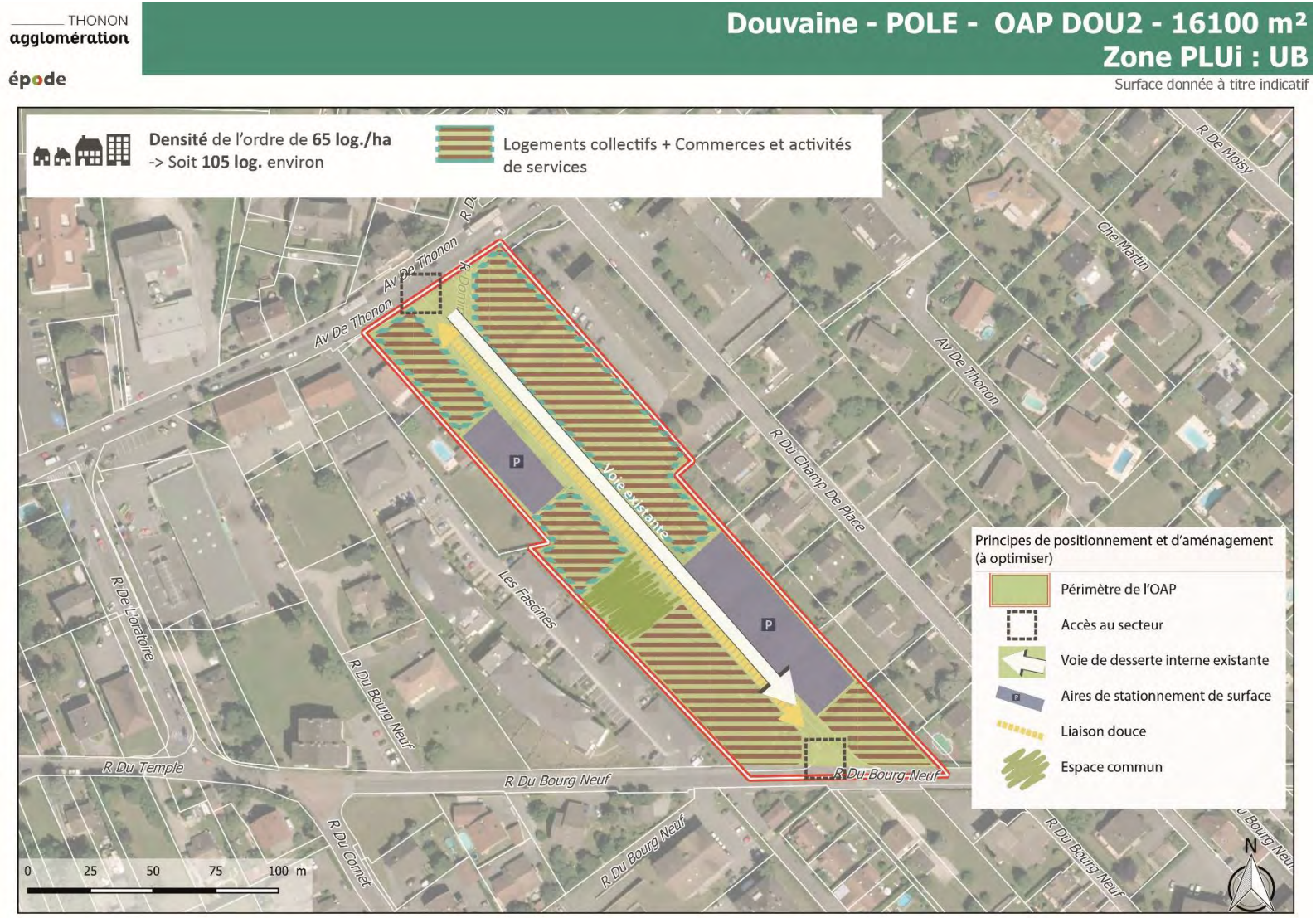
DOU 2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les bâtiments participeront par l'implantation à la rue Domino ; les commerces s'y implanteront de façon préférentielle en rez-de-chaussée (pour rappel, la partie nord de la rue Domino est concernée par un linéaire commercial au titre du L151-16 du code de l'urbanisme)
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, en R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité de type placette est à créer à l'articulation du secteur de mixité des fonctions, et du secteur destiné exclusivement aux logements. Il sera végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
  Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

DOU 2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un ou des accès à la zone seront assurés directement depuis la voie existante (rue Domino)
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, et une connexion avec les voiries et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à répartir de part et d'autre de la rue Domino

DOU 2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



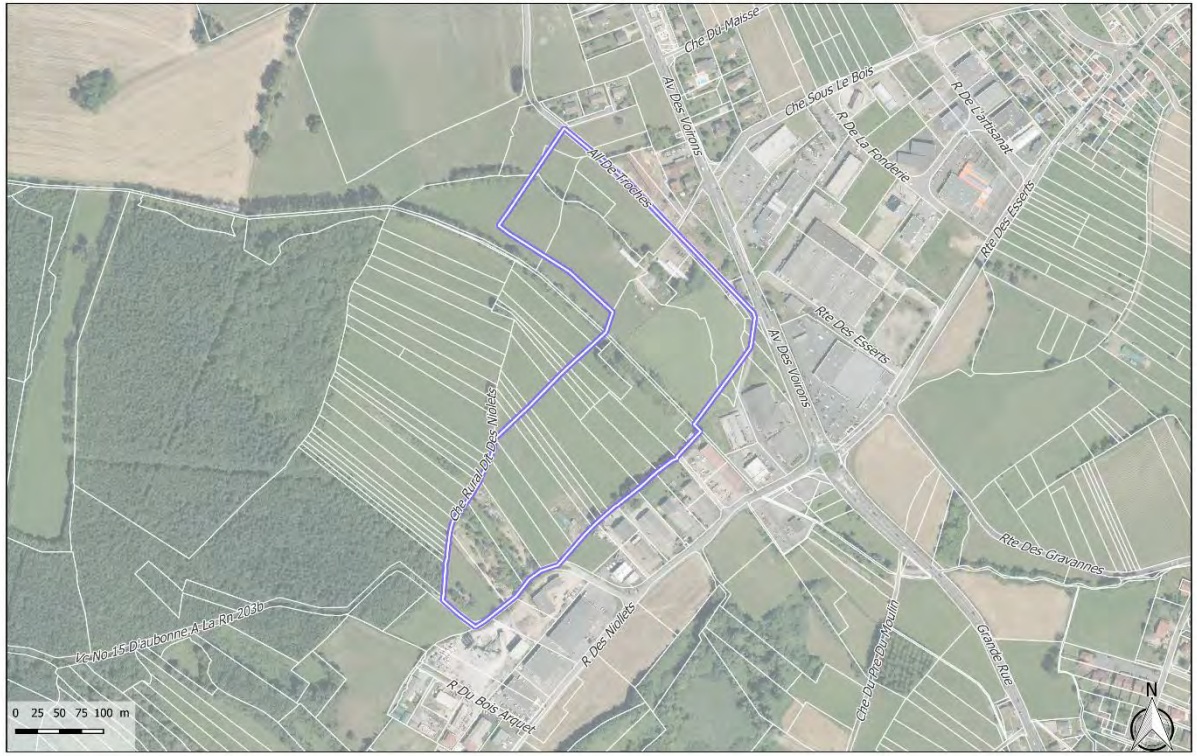
TITRE 4 OAP SECTORIELLE – DOU 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	DOU3 – Les Niollets
Localisation	Les Niollets
Superficie Brute	86300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	84700 m²
Zonage PLUi	1AUx1 1AUy1
Desserte voirie	Rue des Niollets, RD1206
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairies et cultures agricoles déclarées
Topographie	Déclivité du nord vers le sud (point bas)
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine

THONON agglomération
épode

Douvaine - POLE - OAP DOU3 - 86300 m²
Zone PLUi : 1AUx/1AUy1
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DOU 3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques – Zone d'activités prioritaire Orientation principale : entreprises du secteur secondaire, tertiaire, de rayonnement supra-communautaire regroupant des entreprises pourvoyeuses d'emplois et/ou moteurs économiques locaux, présentant une haute qualité de services, équipements, réseaux – Zone commerciale périphérique Orientation principale : implantations commerciales et de services, supérieures à 500 m² de surface de vente, types d'achats pour l'occasionnel lourd et léger
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	En 2 tranches Tranche 1 = en priorité Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée

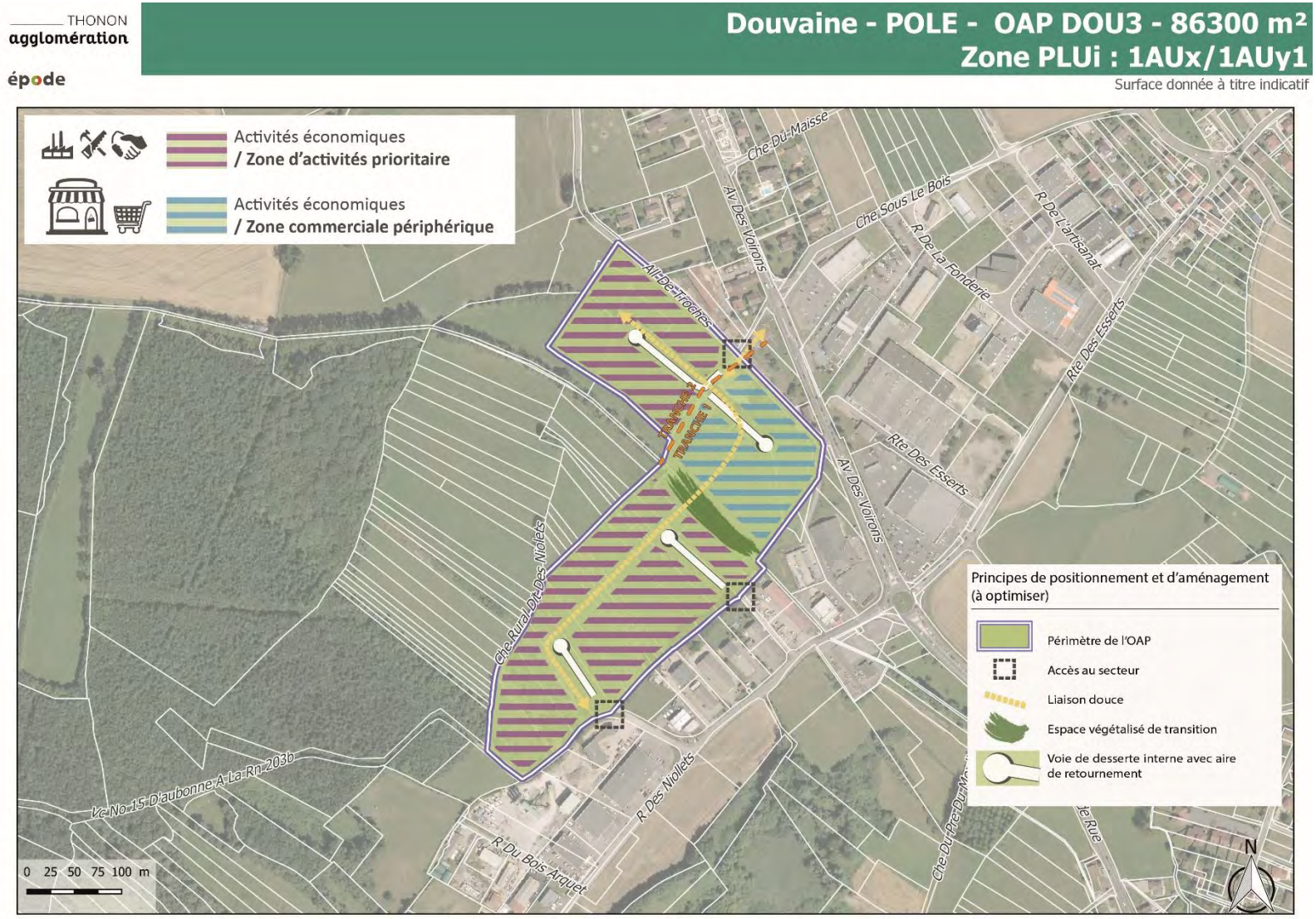
DOU 3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum en 1AUy1 et R+3 maximum en 1AUx1 en cas de toiture-terrasse
- Aspect architectural : le programme s'insère en entrée de ville, en continuité de la zone d'activités existante et en second rideau par rapport à la RD1206, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer à la qualité de l'entrée de ville
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, la trame végétalisée de l'espace de bon fonctionnement (EBF) du cours d'eau est à préserver et à valoriser.
  Cet espace pourra être l'objet d'aménagement d'espace de convivialité (aire de jeux, aire de détente, jardin …), en cohérence avec la règlementation liée à l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau.

DOU 3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : la partie située à l'est du tènement et de l'EBF prendra accès via l'aménagement du carrefour prévu sur la RD1206, la partie située à l'ouest du tènement et de l'EBF prendra accès par le prolongement des accès existants sur la rue des Niollets
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement et permettra une liaison facilitée avec les RD1206 et les projets présents (et en projet) à l'est de la voie
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

DOU 3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – DOU 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	DOU4 – Les Esserts
Localisation	Les Esserts
Superficie Brute	10600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	8700 m²
Zonage PLUi	1AUy1
Desserte voirie	Bordée par le chemin Sou le Bois, l'avenue des Voirons et la rue du Maisse
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles déclarées en culture
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Dans l'enveloppe urbaine



THONON agglomération

épode

Douvaine - POLE - OAP DOU4 - 10600 m²
Zone PLUi : 1AUy1

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DOU 4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques Zone commerciale périphérique Orientation principale : implantations commerciales et de services, supérieures à 500 m² de surface de vente, types d'achats pour l'occasionnel lourd et léger
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

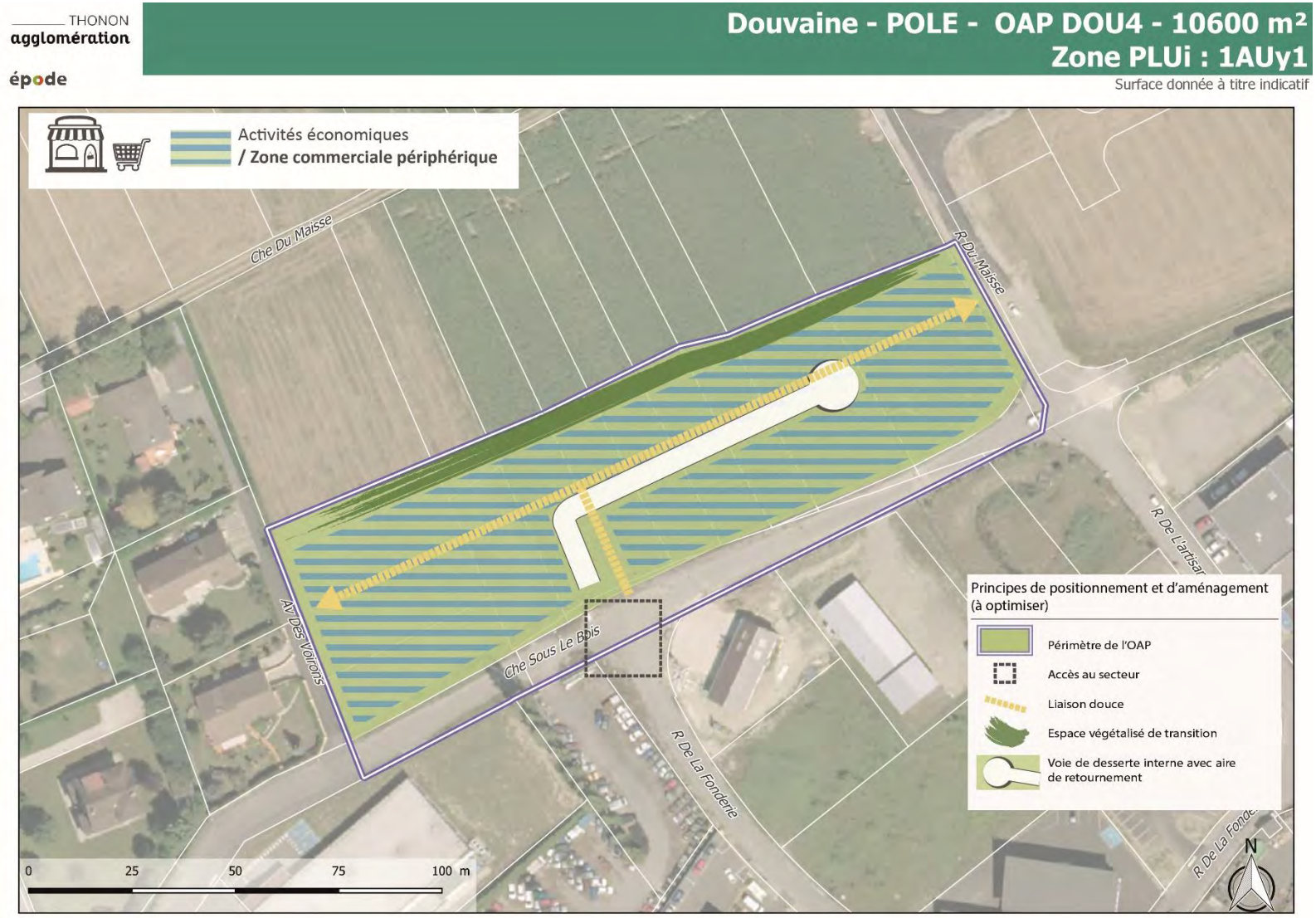
DOU 4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à l'interface entre quartiers d'habitat et zone d'activités existante, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer) à la qualité urbaine
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée de transition avec la future zone d'habitat située au nord.
  Cet espace pourra être l'objet d'aménagement d'espace de convivialité (aire de jeux, aire de détente, jardins, …).

DOU 4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès se fera par le chemin de Sous le Bois
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

DOU 4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de EXCENEVEX



THONON
agglomération

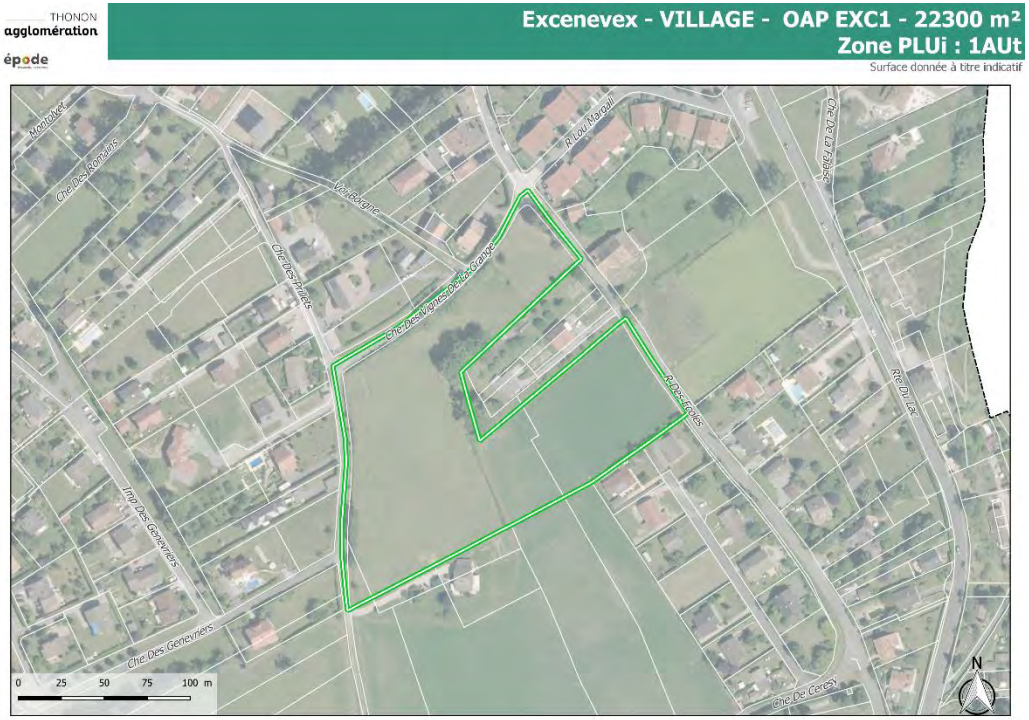
TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – EXC1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	EXC1 – Champ de la Grange
Localisation	En continuité du centre-bourg
Superficie Brute	22300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	20900 m²
Zonage PLUi	1AUt
Desserte voirie	Rue des Écoles, chemin de Ceresy
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles déclarées
Topographie	Déclivité de l'ouest vers l'est (point bas), pente moyenne à 8 %
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace touristique







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

EXC1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Touristique et de loisirs
Formes urbaines	De forme collectif, intermédiaire
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*

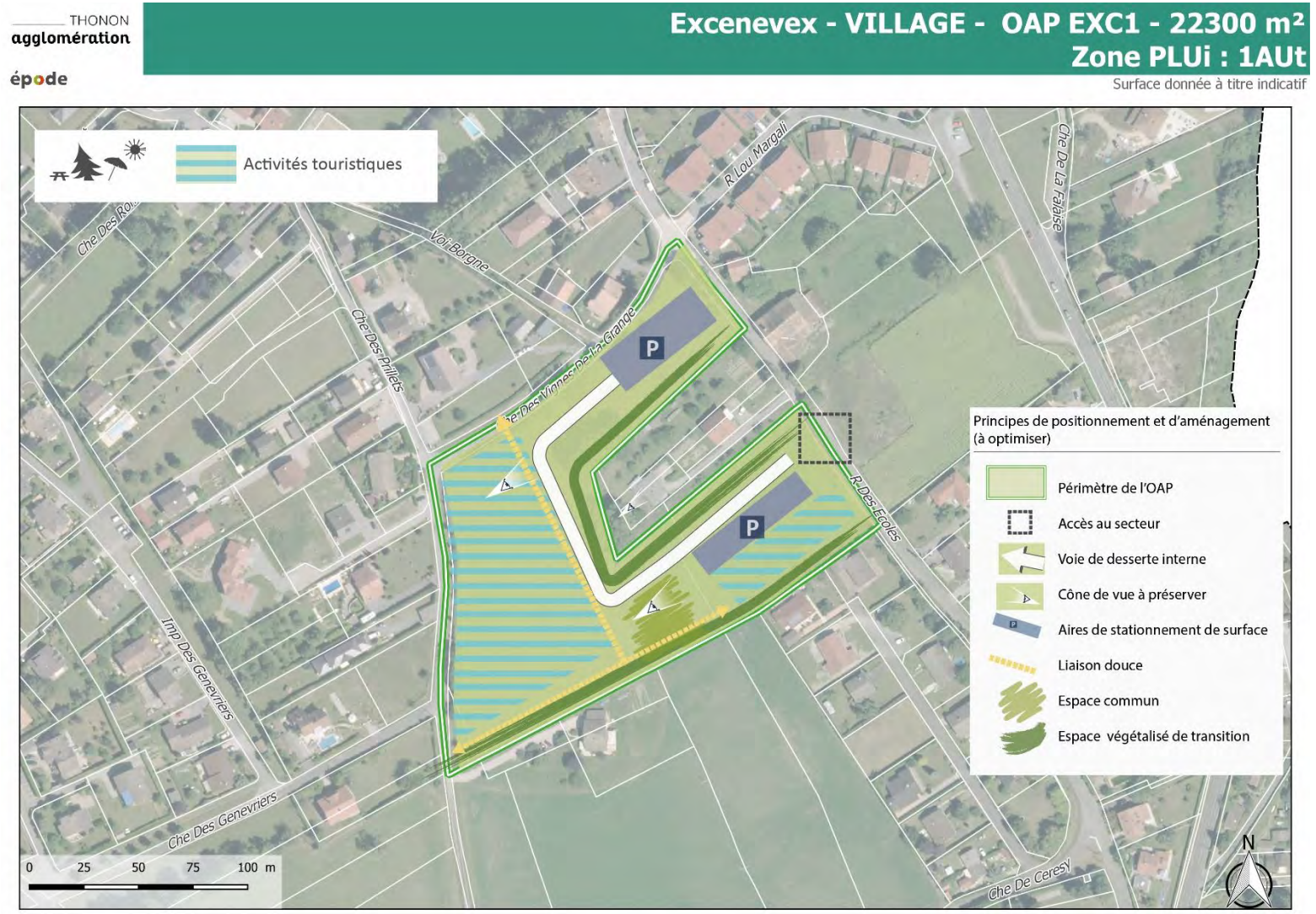
EXC1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles aux courbes de niveau
  L'aménagement devra prévoir le maintien et la valorisation de perspectives vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif et/ou de type intermédiaire, de type R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, il valorisera notamment les vues vers le lac. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des espaces boisés de transition avec les zones d'habitat existantes et les espaces naturels/agricoles seront à conserver/recréer ou à créer

EXC1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : la zone sera desservie par la rue des Écoles
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité, les chemins et voies limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements rue des Écoles

EXC1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – EXC 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	EXC2 – Fontaine Pourrie
Localisation	Nord du centre-bourg
Superficie Brute	3700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3600 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Chemin de la Fontaine Pourrie
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Déclivité de l'ouest vers l'est (point bas), pente moyenne à 6 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

EXC2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	7 logements
Formes urbaines	Habitat groupé et de façon minoritaire habitat individuel
Mixité sociale, taux minimal	*Non concernée*
Mixité sociale, nombre de logements, de l'ordre de	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

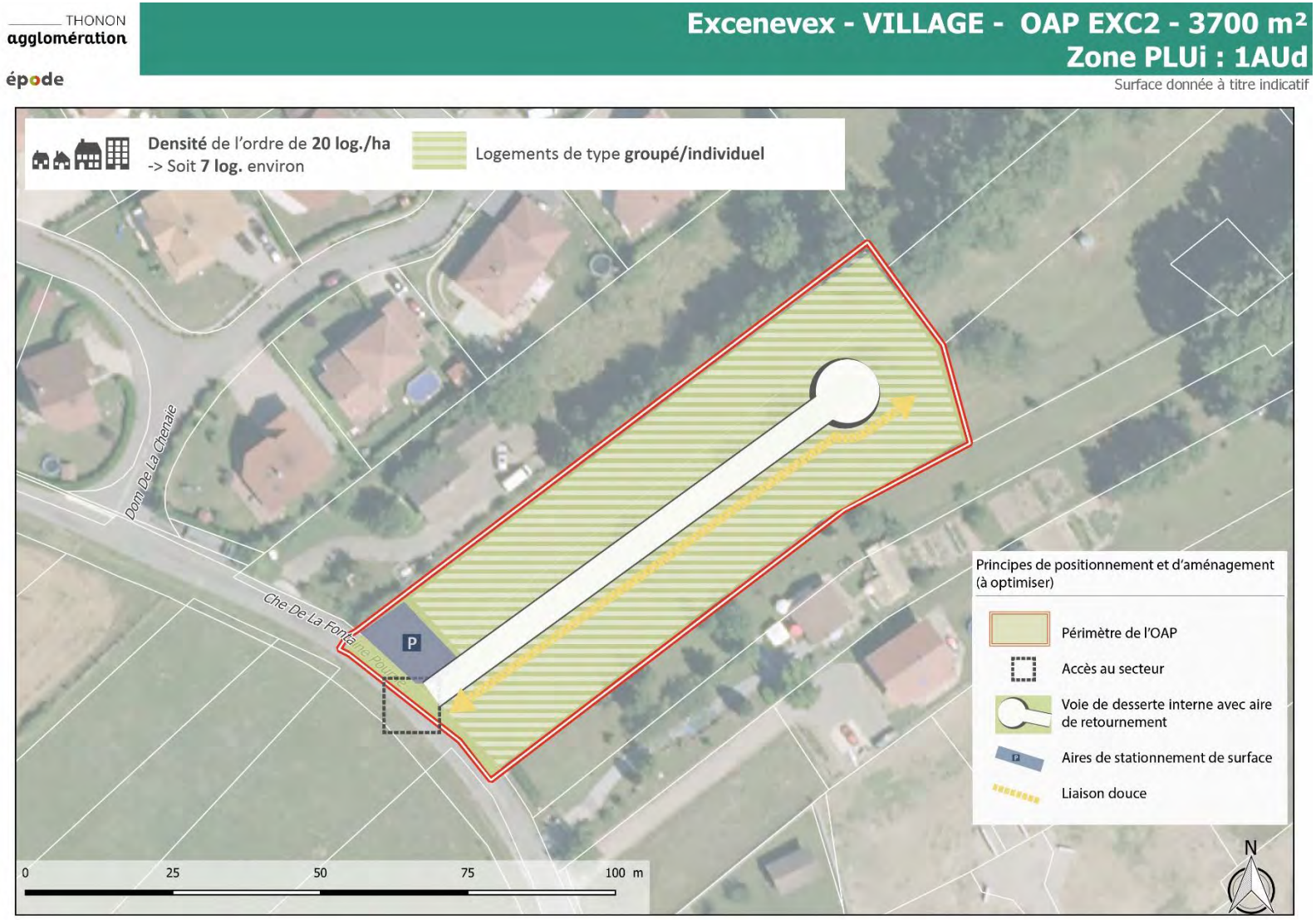
EXC2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupés voire individuel mais cette forme devra rester minoritaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

EXC2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à prévoir par le chemin de la Fontaine Pourrie, voie entrée/sortie à double-sens, un dispositif de retournement devra être créé
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée

EXC2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – EXC 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	EXC3 – Le Marais
Localisation	Les Platires
Superficie Brute	4000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3800 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Route du Lac
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle agricole
Topographie	Très légère déclivité de l'ouest vers l'est (point bas), pente moyenne à 3 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

EXC3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	Habitat groupé et de façon minoritaire habitat individuel
Mixité sociale, taux minimal	*Non concernée*
Mixité sociale, nombre de logements, de l'ordre de	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

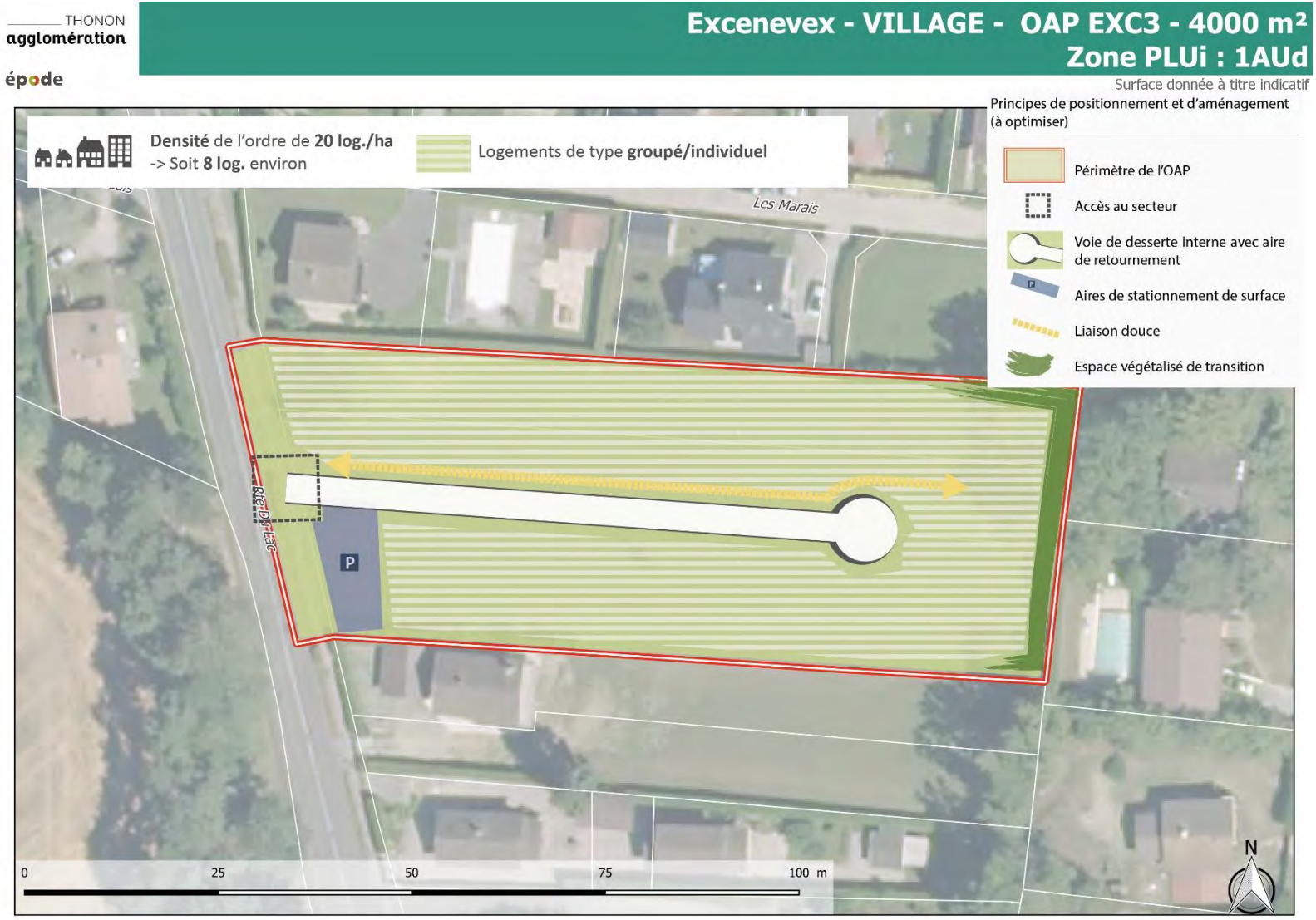
EXC3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé voire individuel mais cette forme devra rester minoritaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, les espaces végétalisés présents en limite est sont à conserver ou à défaut à recréer afin de maintenir une zone tampon avec les zones d'habitat existantes

EXC3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à prévoir par la route du lac, voie entrée/sortie à double-sens, un dispositif de retournement devra être créé
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée

EXC3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – EXC 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	EXC4 – Champ Moulin
Localisation	Chevilly
Superficie Brute	3200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3000 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue du Lavoir
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Déclivité du nord vers le sud (point bas), pente moyenne à 8 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Hameau historique





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

EXC4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	6 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, intermédiaire
Mixité sociale, taux minimal	*Non concernée*
Mixité sociale, nombre de logements, de l'ordre de	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

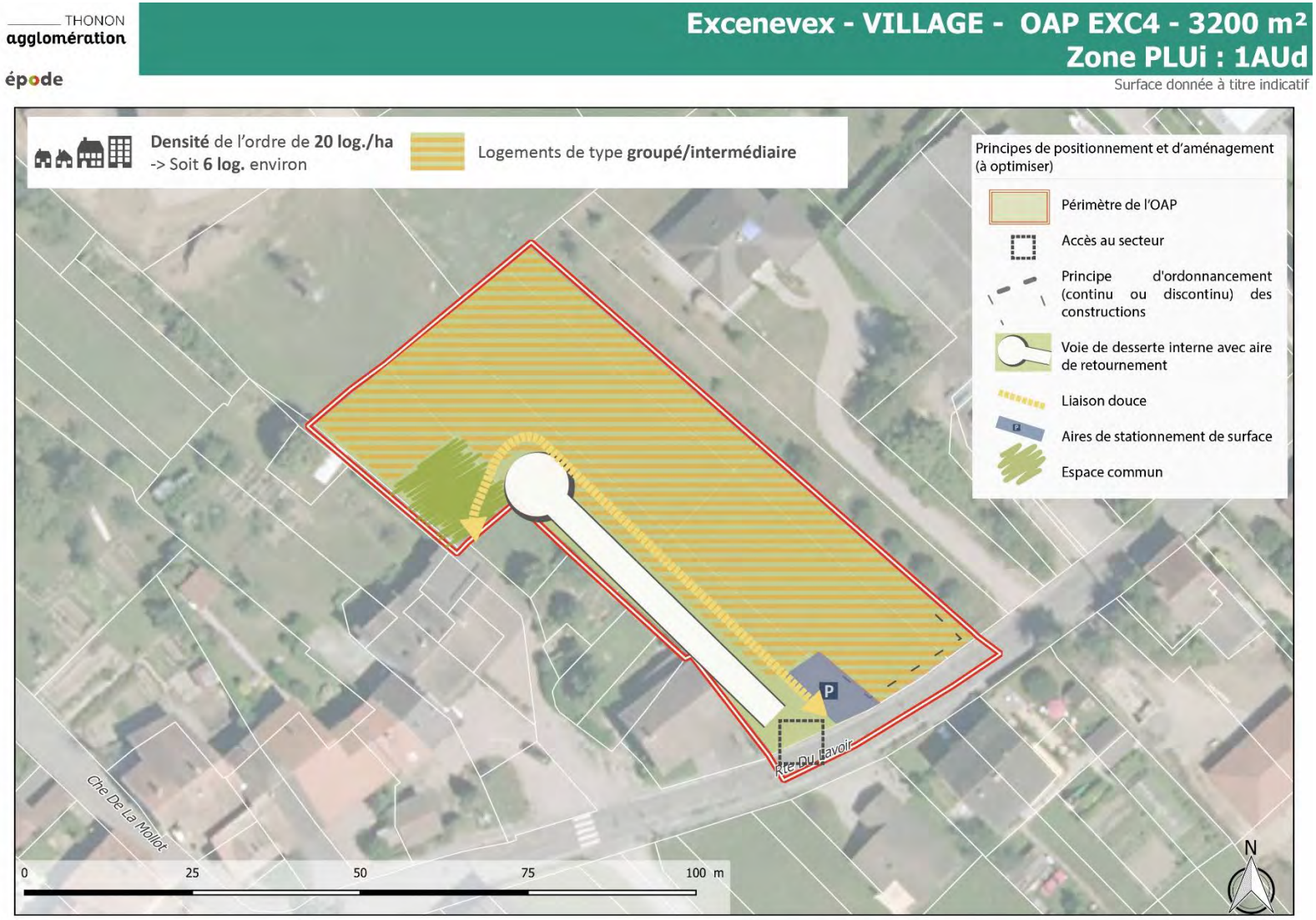
EXC4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Un bâtiment s'implantera de façon ordonnancée à la route du Lavoir, afin de poursuivre l'ambiance du hameau historique, tout en maintenant un recul minimum de 5,5 m par rapport à la voie
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, intermédiaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère au cœur du hameau historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie ouest du tènement, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

EXC4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par la route du Lavoir, voie entrée/sortie à double-sens, un dispositif de retournement devra être créé
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins existants sur les pourtours du tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée

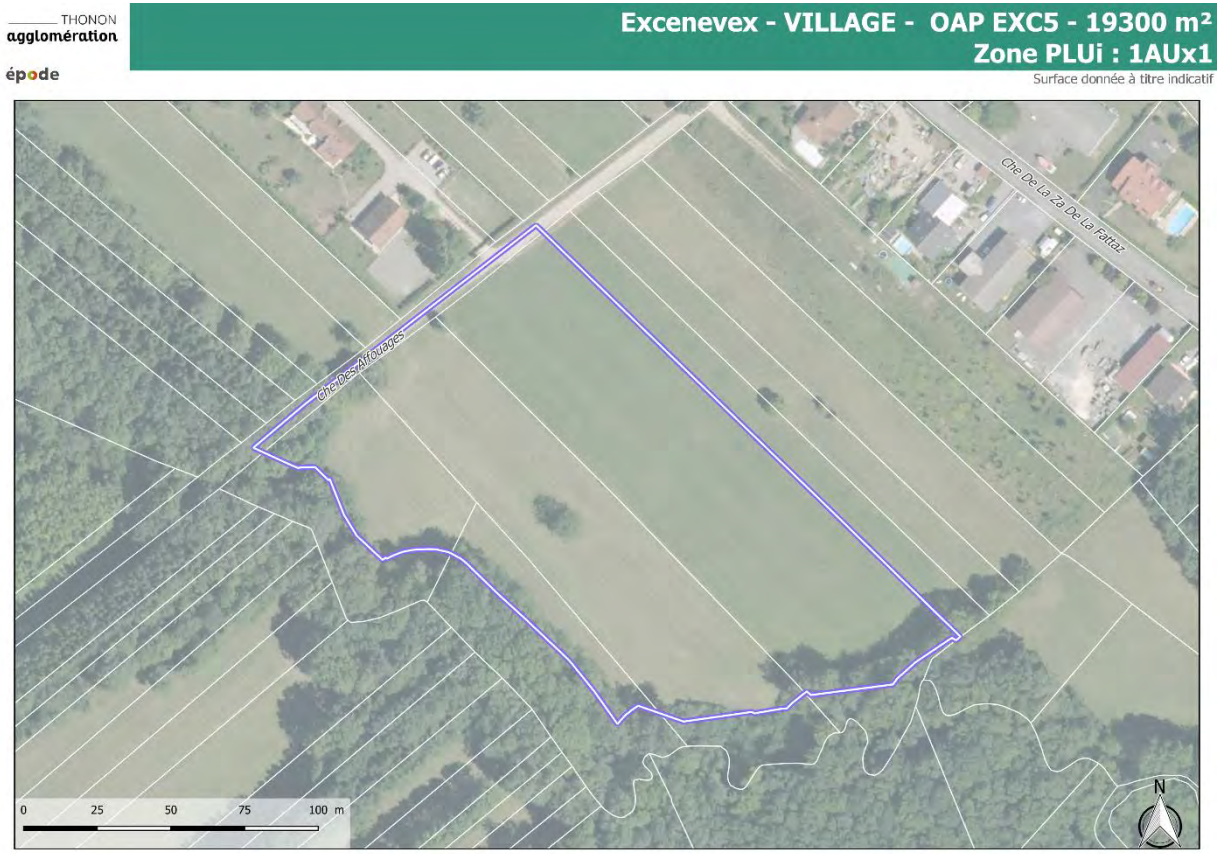
EXC4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – EXC 5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	EXC5 – Affouages de Filly
Localisation	La Fattaz
Superficie Brute	34900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	34200 m²
Zonage PLUi	1AUx1
Desserte voirie	Chemin des Affouages
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairies agricoles déclarées
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

EXC5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques Zone d'activités prioritaire Orientation principale : entreprises du secteur secondaire, tertiaire, de rayonnement supra-communautaire regroupant des entreprises pourvoyeuses d'emplois et/ou moteurs économiques locaux, présentant une haute qualité de services, équipements, réseaux
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

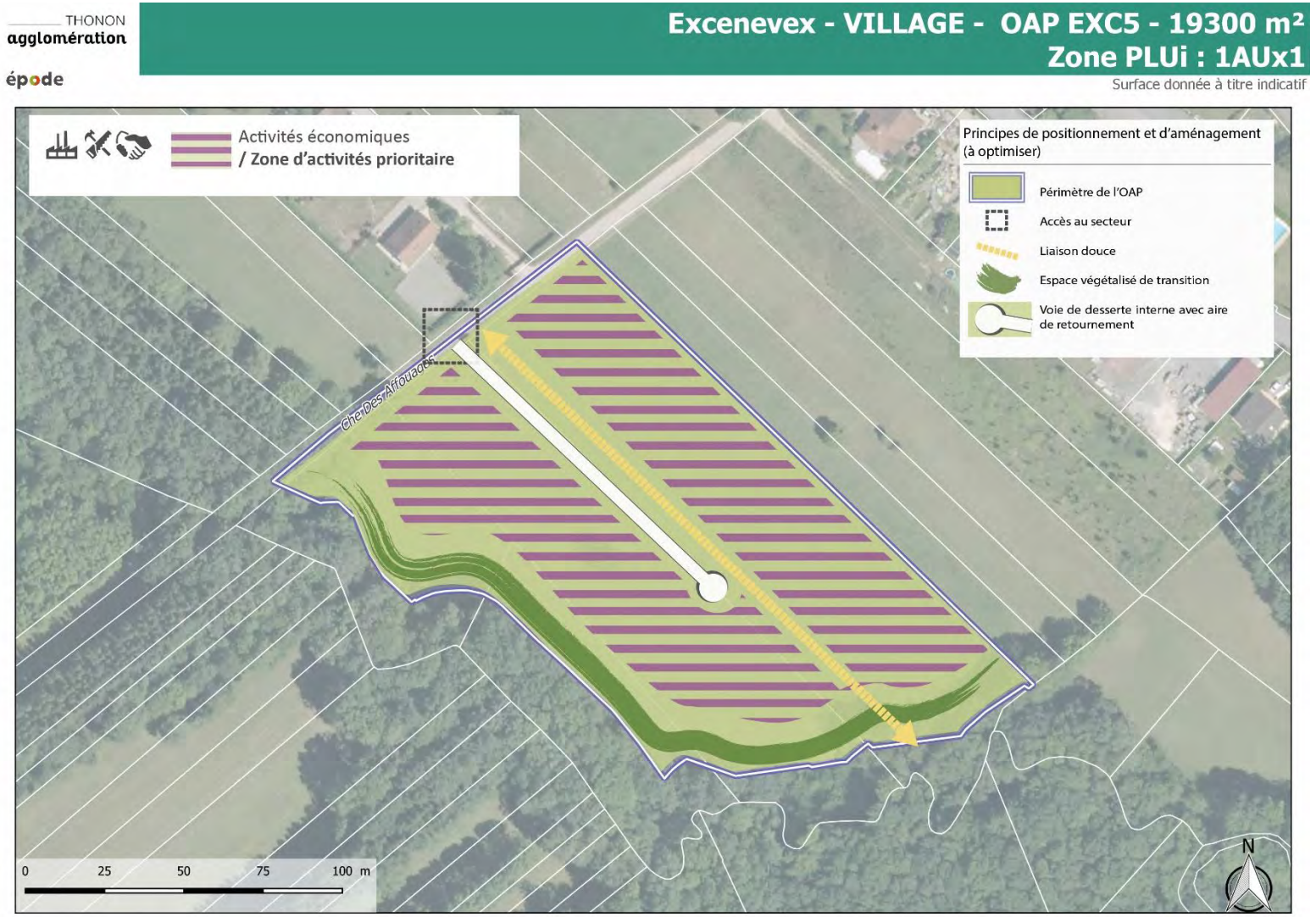
EXC5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère en continuité de la zone d'activités existante, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité de l'opération
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée devra être maintenue et créée en interface avec l'espace de bon fonctionnement (EBF) du cours d'eau bordant la zone.

EXC5.I.3. LES DEPLACEMENTS

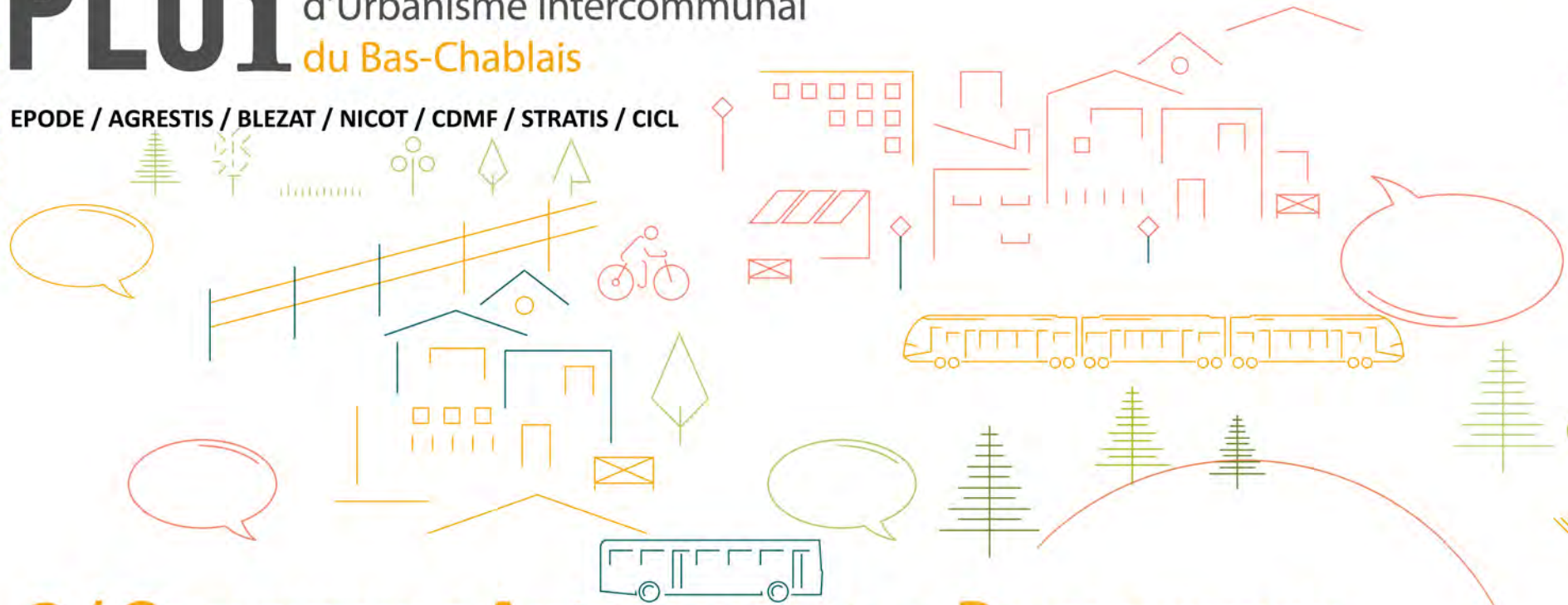
- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par le chemin des Affouages
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements pour les visiteurs et éventuellement le personnel

EXC5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



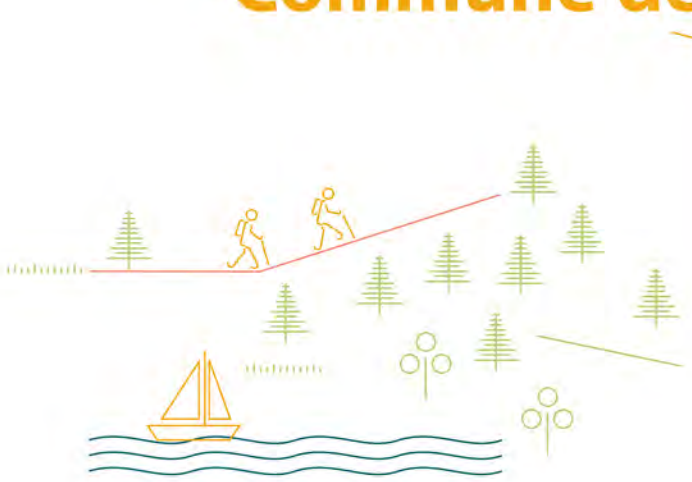
PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de FESSY





THONON agglomération

TITRE 1 Plan global de localisation des OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Fessy

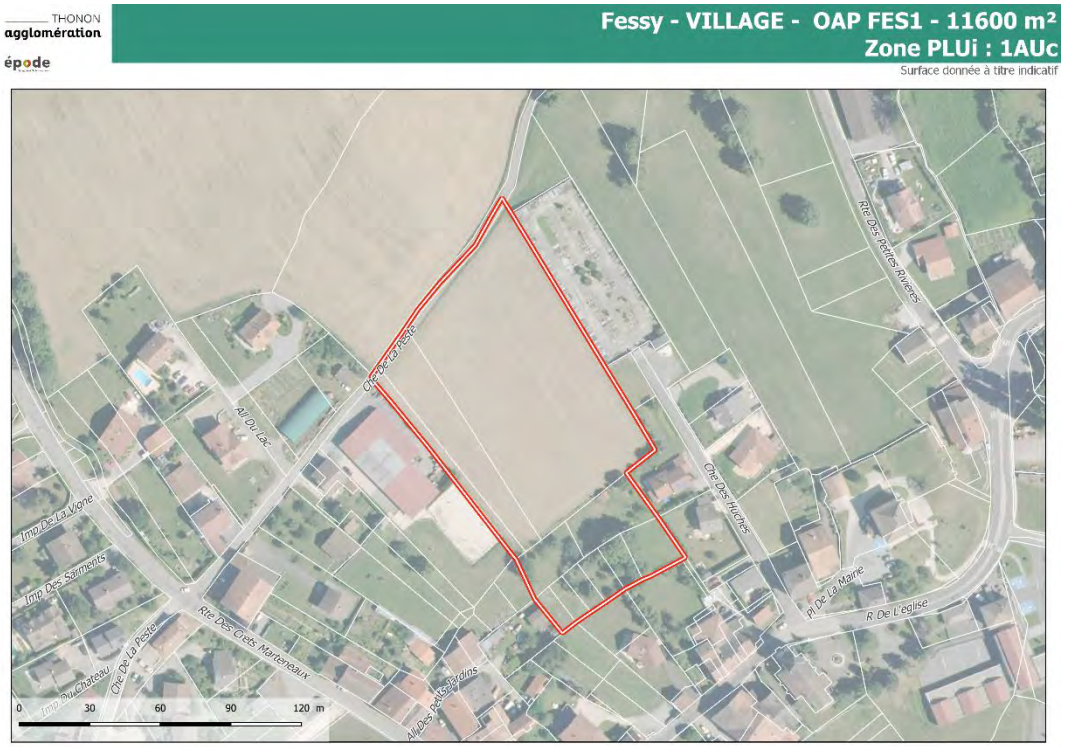
Habitat Économique Équipement Tourisme



TITRE 2 OAP sectorielle – FES1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	FES1 – Les Huches Hutins
Localisation	En continuité immédiate du centre-bourg
Superficie Brute	11600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	11400 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Chemin de la Peste
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Culture et espace boisé
Topographie	Très légère déclivité du sud vers le nord (point bas), pente moyenne à 4 % Vue lointaine vers le lac
Typologie de gisement foncier	En extension
Armature urbaine	Centre-bourg





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FES1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha Tranche 1 : 35 log./ha Tranche 2 : 20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	29 logements Tranche 1 : 14 Tranche 2 : 15
Formes urbaines	Tranche 1 : Habitat collectif Tranche 2 : Habitat intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 : prioritaire Tranche 2 : sous-condition de réalisation de la tranche 1
Priorité communale	3

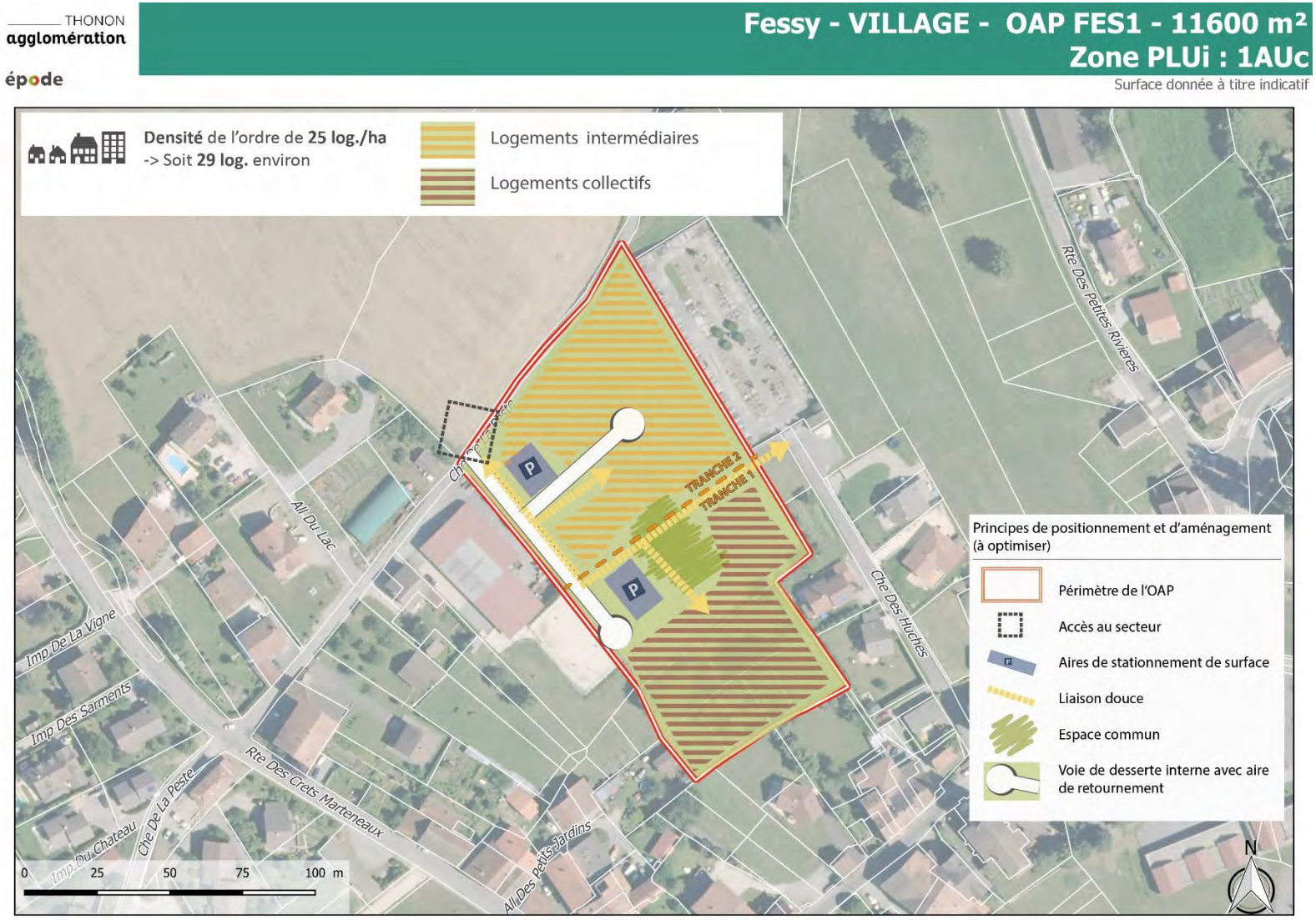
FES1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations veilleront à faire profiter au plus grand nombre de la vue vers l'horizon lointain en partie nord
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif en tranche 1 en interface avec le centre-bourg historique, de type R+2+combles/attique maximum, et intermédiaire en tranche 2 en transition vers les zones bâties moins denses et les espaces agricoles, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale, notamment pour la partie sud du tènement directement en continuité
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie centrale du tènement (d'un seul tenant, à réaliser à 50 % en tranche 1 et à 50 % en tranche 2), à l'interface entre les différentes formes urbaines à développer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

FES1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par le chemin de la Peste, voie entrée/sortie à double-sens, au moins un dispositif de retournement devra être créé
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins existants sur les pourtours du tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée et en partie sud en interface avec l'espace commun

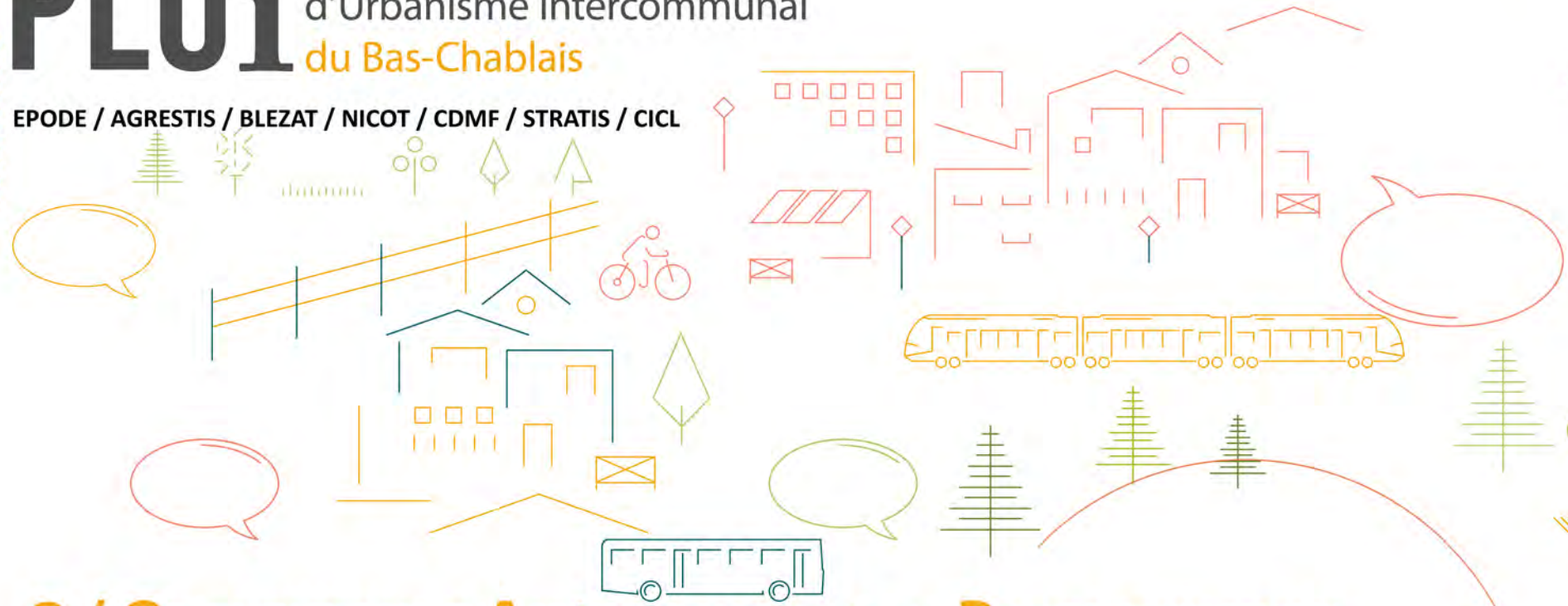
FES1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de LOISIN



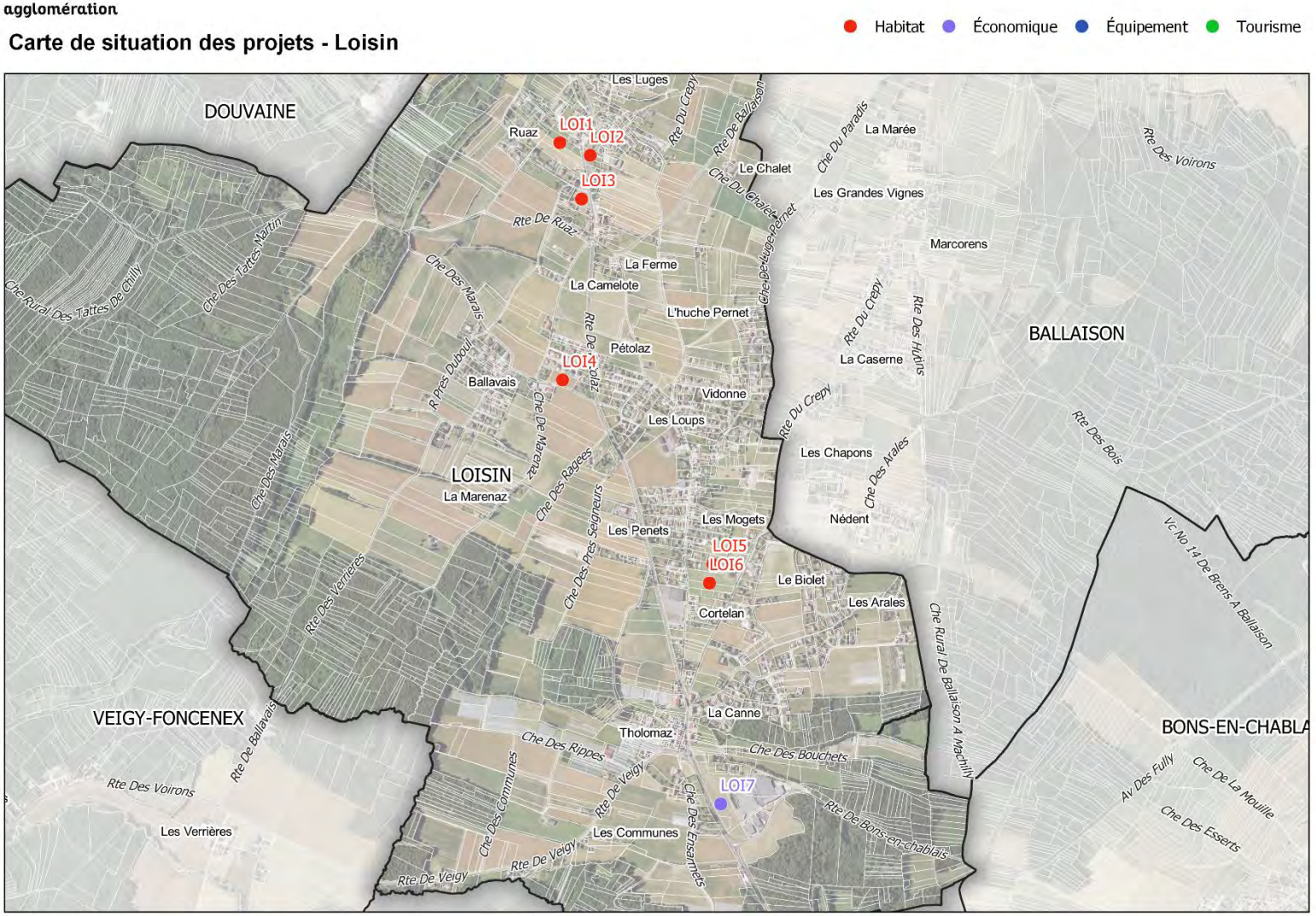


THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Loisin



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – LOI1

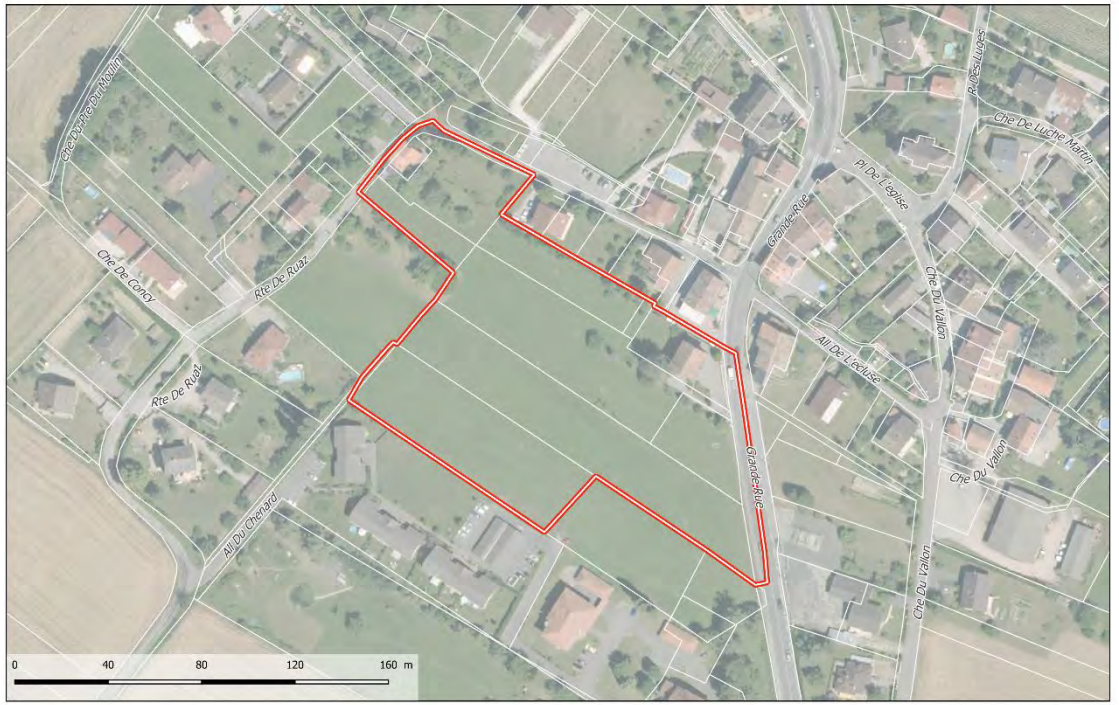
CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LOI1 – Chef-lieu centre
Localisation	En continuité sud immédiate du centre-bourg
Superficie Brute	17400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	16500 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	RD1206, route de Ruaz
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en prairie déclarées
Topographie	Légère déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 5%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération

épode

Loisin - VILLAGE - OAP LOI1 - 17400 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixte : résidentielle, commerces-services
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha Tranche 1 = 45 log./ha Tranche 2 = 20 log./ha Tranche 3 = 20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	50 logements Tranche 1 = 18 logements Tranche 2 = 26 logements Tranche 3 = 6 logements
Formes urbaines	Tranche 1 = de type collectif Tranche 2 = de type intermédiaire, groupé Tranche 3 = de type intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en 3 tranches
Phasage interne	Il n'existe pas d'ordre de priorité entre les tranches
Priorité communale	1

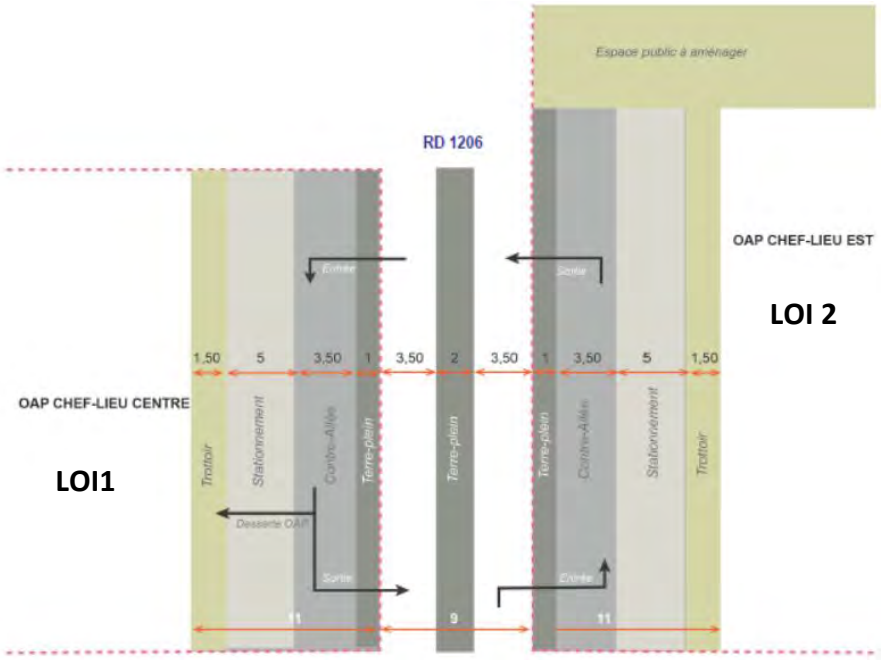
LOI1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les bâtiments devront s'implanter de façon parallèle à la RD1206 et proposer un ordonnancement des façades sur cette voie tout en respectant un recul minimum de 11 m par rapport à la RD1206, cette bande de 11 m sera aménagée par un terre-plein (1 m), une contre-allée (3,5 m), des espaces de stationnements (5 m) et des trottoirs (1,5 m) (voir schéma page suivante)
- En tranche 1, les bâtiments proposeront un rez-de-chaussée à vocation de commerces/services
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif en tranche 1, de type R+2+combles/attique maximum, et de type intermédiaire, groupé en tranche 2 et 3, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en tranche 2, à l'interface avec la tranche 1. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des boisements jouant le rôle de tampon devront être préservés ou (re)créés en limites nord du tènement

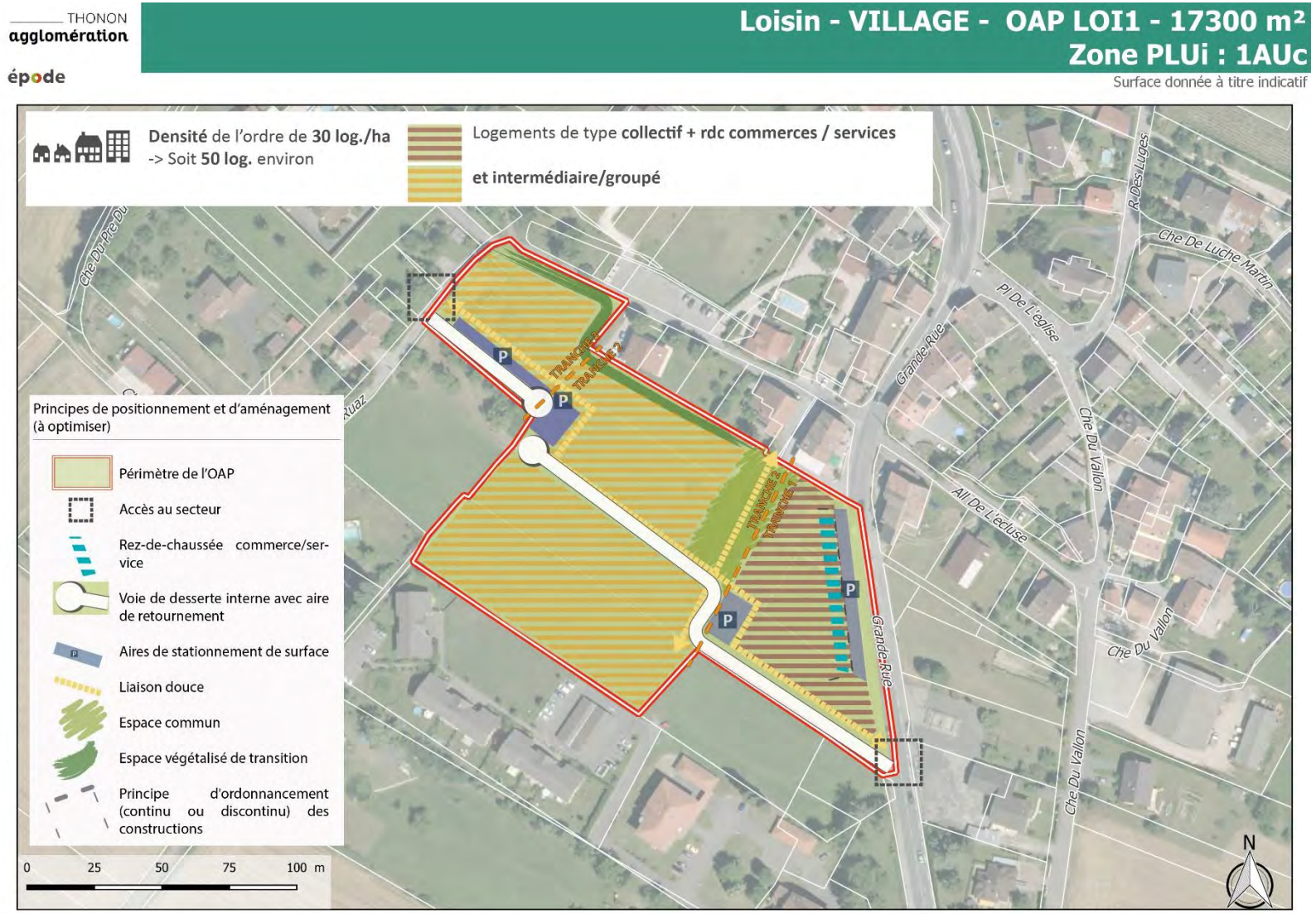
LOI1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès à la tranche 1 se fera par la RD1206 sur laquelle un seul accès sera créé, via l'aménagement d'une contre-allée. L'aménagement de la voie interne en tranche 1 permettra l'accès à la tranche 2. La tranche 3 sera desservie par un accès à créer par la route de la Ruaz. Il n'est pas autorisé de circulation automobile traversante entre la Grande Rue et la route de Ruaz.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité
- Stationnements : des stationnements à destination des commerces/services sont à créer via l'aménagement du recul à prévoir entre la RD1206 et les futurs bâtiments, en plus, une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir au sein de chaque tranche

Principes d'aménagement du recul à prévoir, accès, stationnements, modes doux, sur la RD1206 :



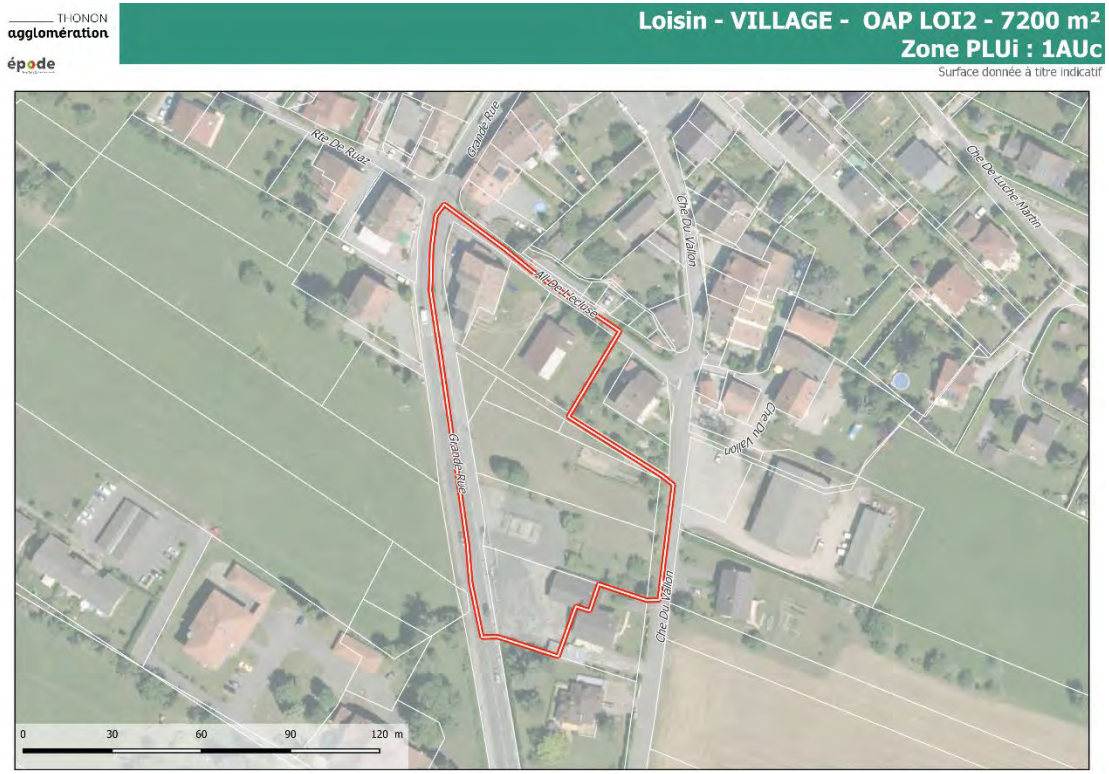
LOI1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – LOI2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LOI2 – Chef-lieu est
Localisation	En continuité sud immédiate du centre-bourg
Superficie Brute	7200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6000 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	RD1206, allée de l'Ecluse, chemin du Vallon
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Espace en herbe, espace d'agrément, habitations existantes
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord (point bas) et de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 4%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixte résidentielle et commerces-services
Densité de l'habitat, de l'ordre de	45 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	27 logements
Formes urbaines	Habitats collectifs (15 logements), intermédiaires (12 logements)
Mixité sociale	Concernée par un emplacement réservé 100% logements sociaux en tranche 1
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Il n'existe pas d'ordre de priorité entre les tranches
Priorité communale	1

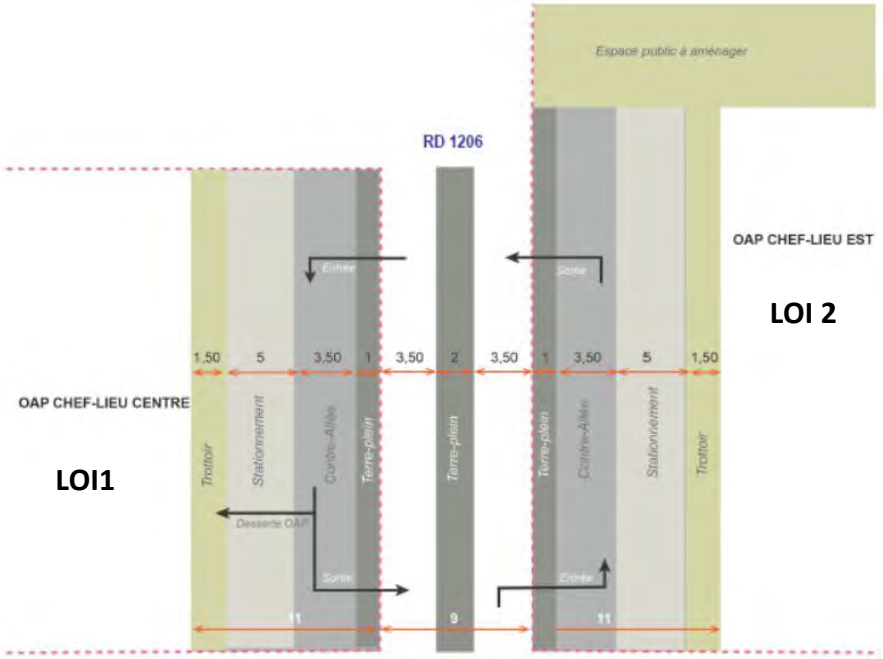
LOI2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les bâtiments collectifs devront proposer un ordonnancement des façades principales sur l'allée de l'Ecluse, avec un rez-de-chaussée dédié aux commerces-services
  Toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 11 m par rapport à la RD1206, cette bande de 11 m sera aménagée par un terre-plein (1 m), une contre-allée (3,5 m), des espaces de stationnements (5 m) et des trottoirs (1,5 m) (voir schéma page suivante)
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif pour le(s) bâtiment(s) à positionner en partie nord du tènement, et de type intermédiaire pour le reste du tènement, globalement de type R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à l'interface entre bâtis historiques du centre-bourg et habitat contemporain pavillonnaire au sud, les différentes formes urbaines, les volumes, l'aspect et les matériaux permettront de gérer cette transition, le(s) bâti(s) au nord devront s'inspirer de l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer à l'interface entre l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

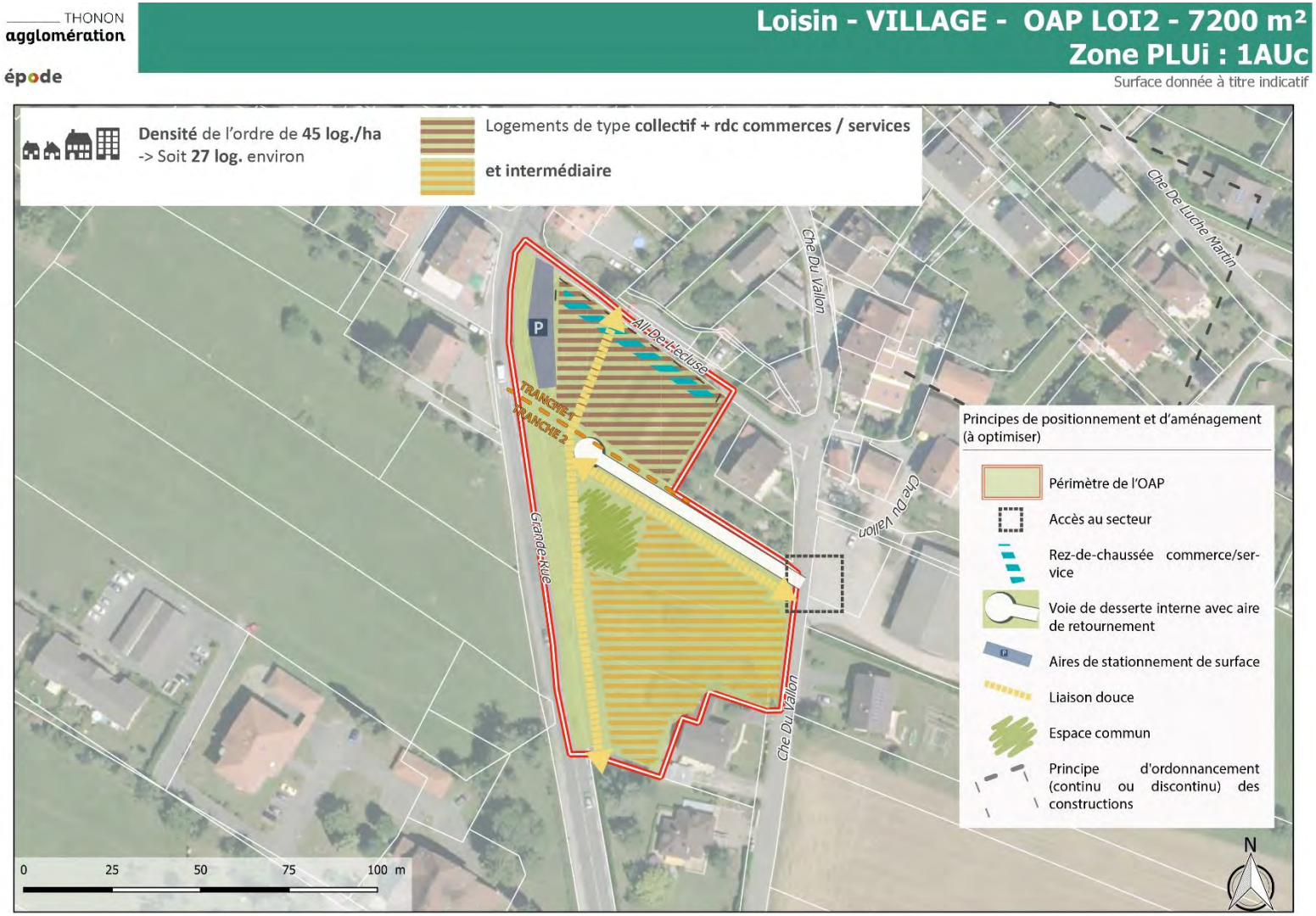
LOI2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès aux commerces-services se réalisera via l'aménagement d'une contre-allée et de stationnements dédiés via la RD1206, sinon les constructions auront accès via le chemin du Vallon
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité, le centre-bourg, et les chemins et voies limitrophes au tènement
- Stationnements : des stationnements à destination des commerces/services sont à créer via l'aménagement du recul à prévoir entre la RD1206 et les futurs bâtiments au nord, en plus, une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir en entrée de zone

Principes d'aménagement du recul à prévoir, accès, stationnements, modes doux sur la RD1205 :



LOI2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – LOI3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LOI3 – Chef-lieu sud
Localisation	Sud du centre-bourg
Superficie Brute	4600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4100 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Allée de la Cour
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Légère pente
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Loisin - VILLAGE - OAP LOI3 - 4600 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	12 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

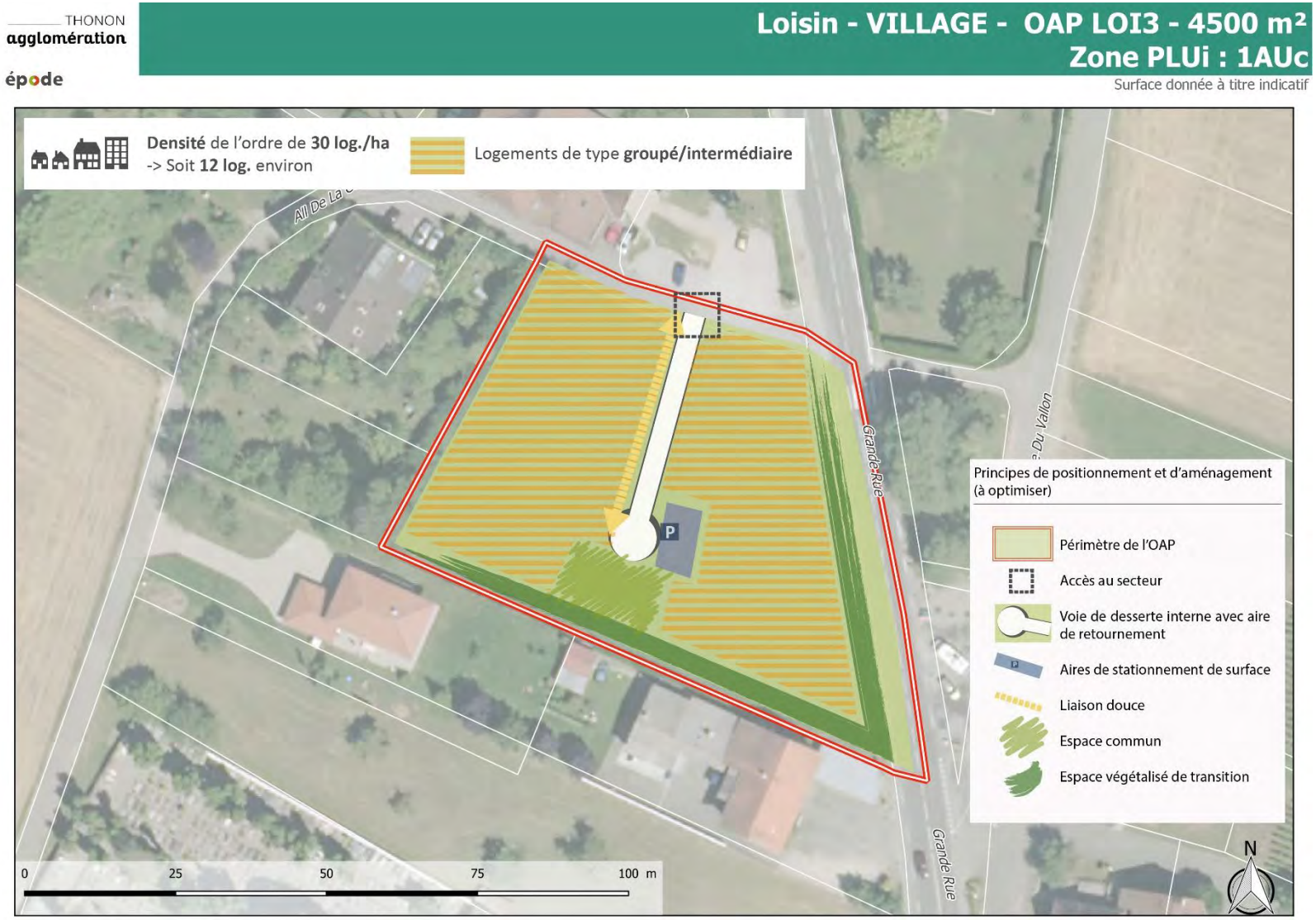
LOI3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : un recul minimum de 11 m doit être respecté par rapport à la RD1206, de plus, les pièces de vie des constructions ne devront pas être tournées vers cet axe bruyant
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, intermédiaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des plantations tampons avec la RD et les constructions existantes devront être réalisées en limite est et sud

LOI3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès unique est à prévoir depuis l'allée de la Cour, aucun accès ne peut être réalisé sur la RD1206
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en interface avec l'espace de convivialité

LOI3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – LOI4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LOI4 – Pétolaz
Localisation	Pétolaz
Superficie Brute	4500 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4200 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Chemin de Marenaz
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Culture agricole déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



THONON agglomération
épode

Loisin - VILLAGE - OAP LOI4 - 4500 m²
Zone PLUi : 1AUd
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	6 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, individuel de façon minoritaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

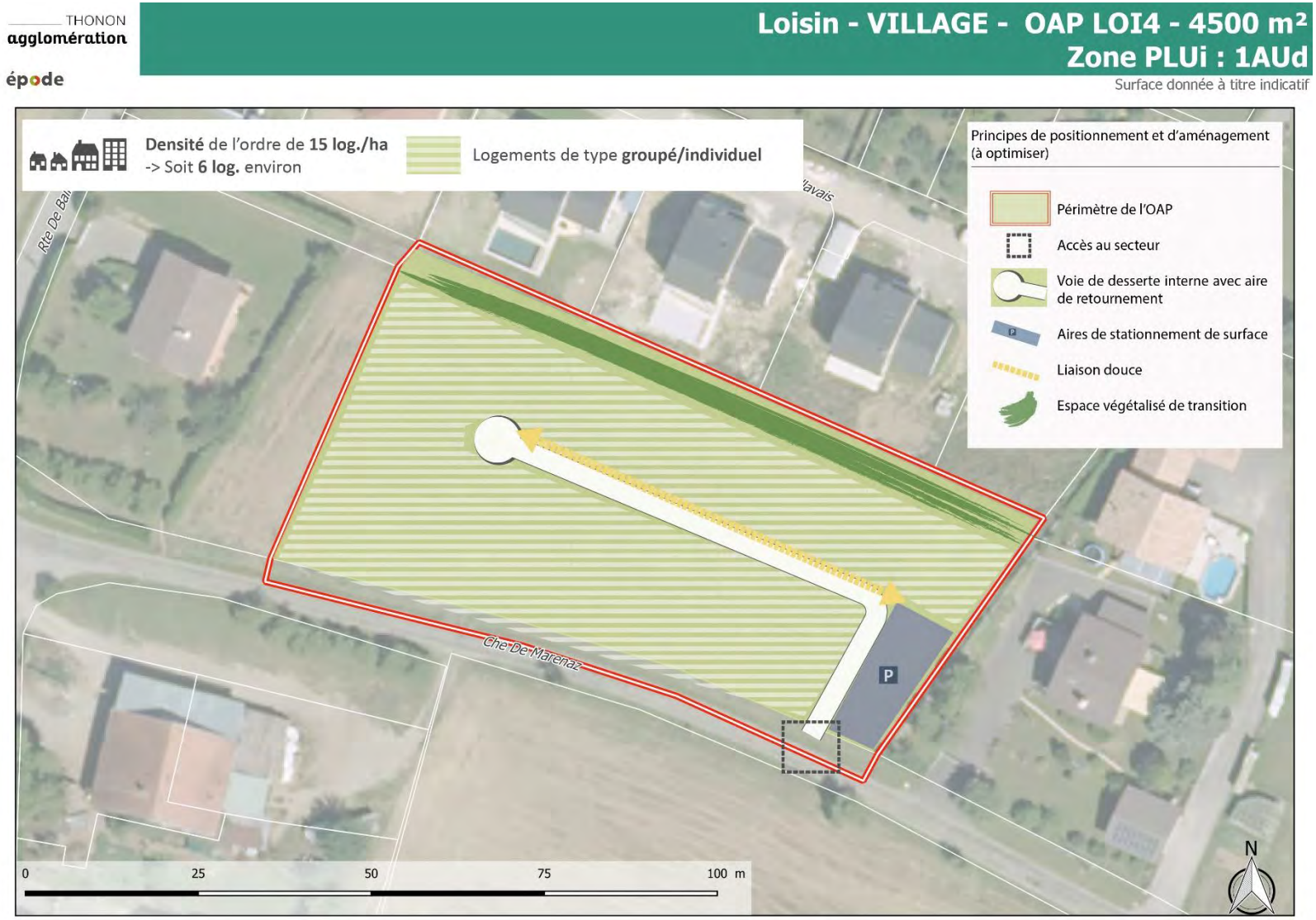
LOI4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, voire individuel mais cette forme devra rester minoritaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée de transition avec les habitations présentes au nord est à créer

LOI4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par le chemin de Marenaz
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée

LOI4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – LOI5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	La Mogette nord
Localisation	Lieu-dit les Mogets
Superficie Brute	5400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5400 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue de Cortelan
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe et en partie construite
Topographie	Légère déclivité de l'ouest vers l'est (point bas)
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré

THONON agglomération
épode

Loisin - VILLAGE - OAP LOI5 - 5400 m²
Zone PLUi : 1AUd
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, intermédiaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

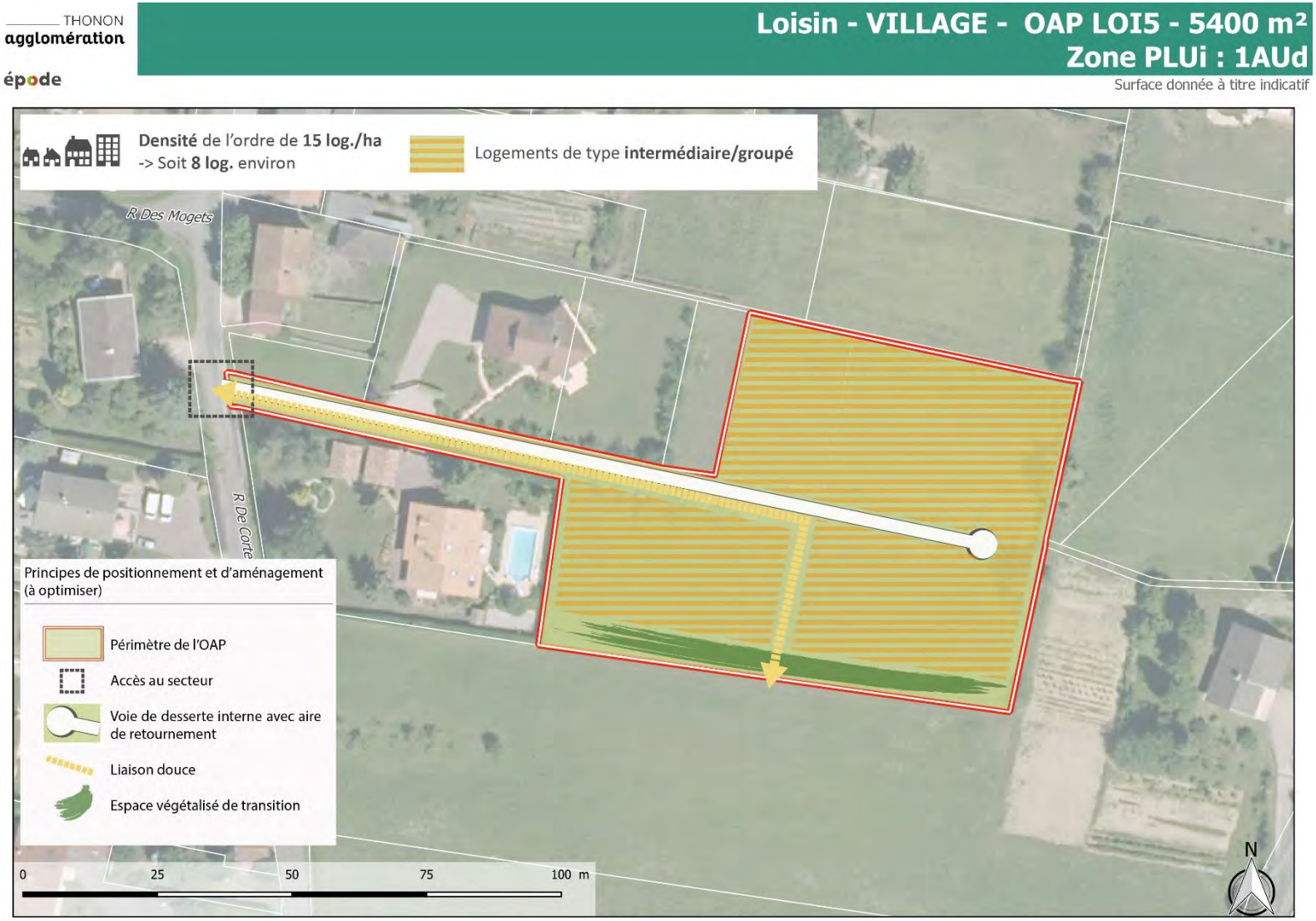
LOI5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, intermédiaire, en type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée de transition avec la zone à urbaniser au sud est à créer

LOI5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir via la rue de Cortelan
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien vers la zone à urbaniser présente au sud
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements

LOI5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 7 OAP SECTORIELLE – LOI6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LOI6 – La Mogette sud
Localisation	Les Mogets
Superficie Brute	15100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	14600 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Rue de Cortelan, route de Marcorens
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain en herbe
Topographie	Déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 10 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



THONON agglomération
épode

Loisin - VILLAGE - OAP LOI6 - 15100 m²
Zone PLUi : 1AUd
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	44 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, intermédiaire et collectif
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2 Et sous condition de réalisation de l'OAP LOI5

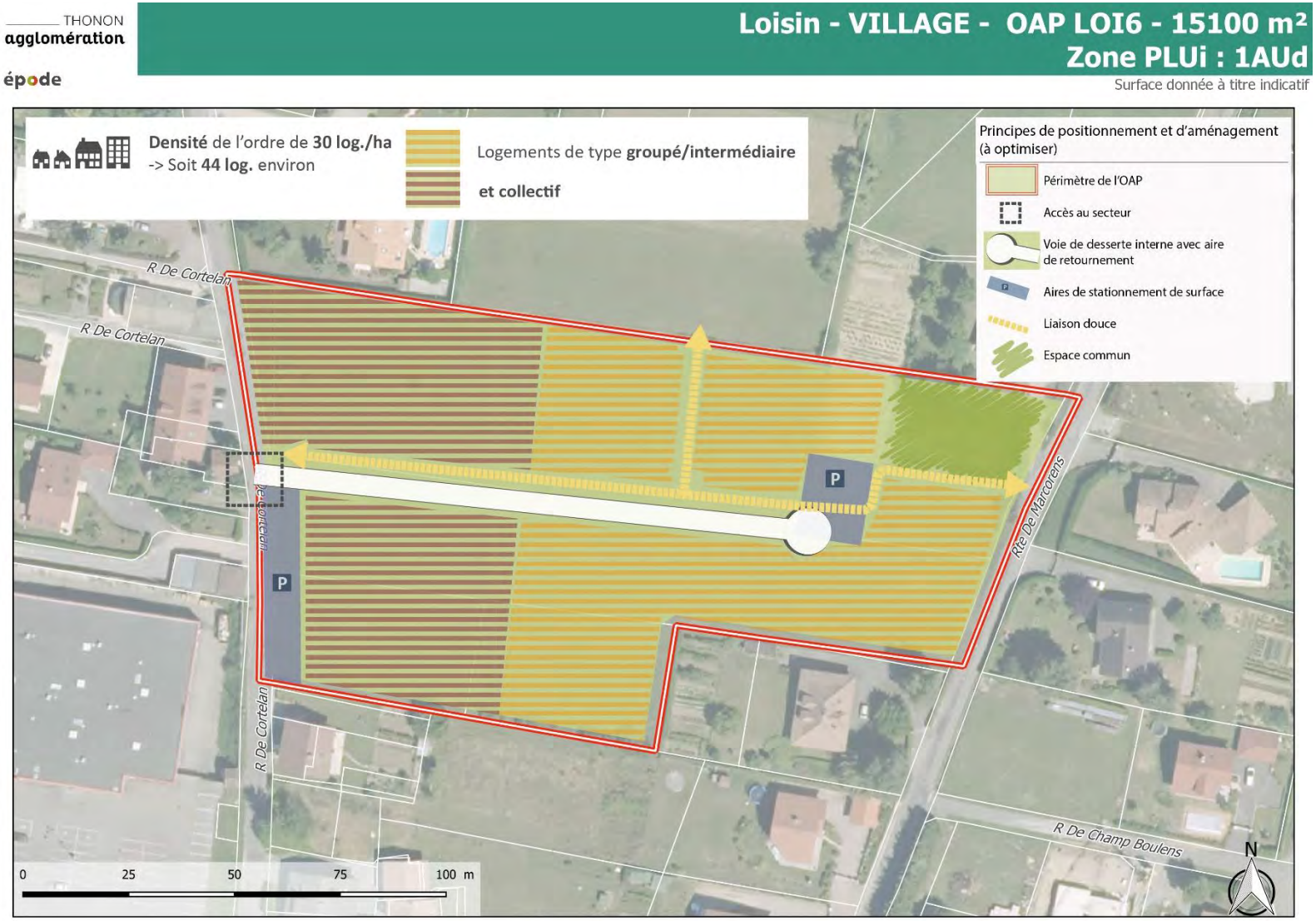
LOI6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations veilleront à faire profiter au plus grand nombre de la vue vers le lac, la topographie en pente doit être prise en compte dans le projet afin que les constructions s'insèrent dans le site, notamment en termes de hauteur et de vis-à-vis
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaire, groupé, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone, et doit tenir compte de la déclivité du terrain en prévoyant une bonne intégration au site
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie amont du site, à l'est, en valorisant le point de vue vers le lac, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace végétalisé de transition avec la rue de Cortelan doit être créé

LOI6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès unique est à prévoir depuis la rue de Cortelan, un dispositif de retournement doit être prévu, aucun accès ne peut être créé via la route de Marcorens
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement, et devront favoriser une perméabilité avec l'OAP LOI5
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de site, et à l'interface avec l'espace commun

LOI6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 8 OAP SECTORIELLE – LOI7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Localisation	Les Hutins
Superficie Brute	20900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	17100 m²
Zonage PLUi	1AUx1
Desserte voirie	Route de Machilly
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 8 %
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine

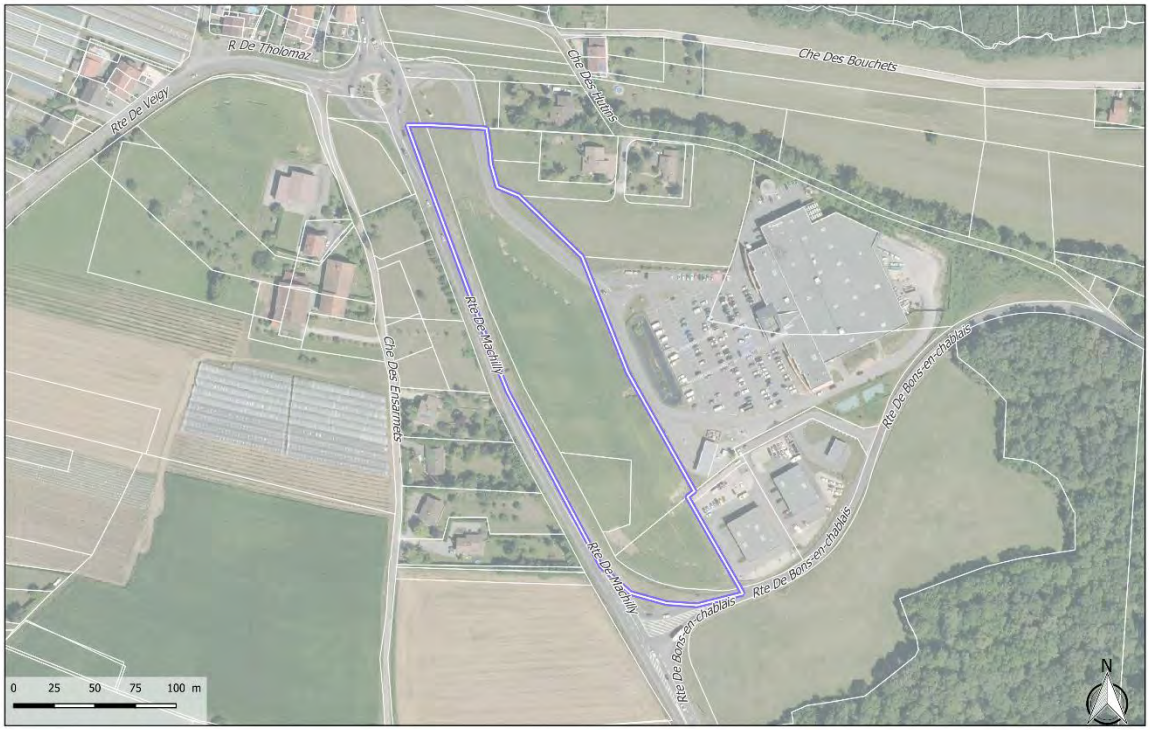


THONON agglomération

épode

Loisin - VILLAGE - OAP LOI7 - 20900 m²
Zone PLUi : 1AUx1

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LOI7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques De types artisanales et industrielles - Zone d'activités prioritaires
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

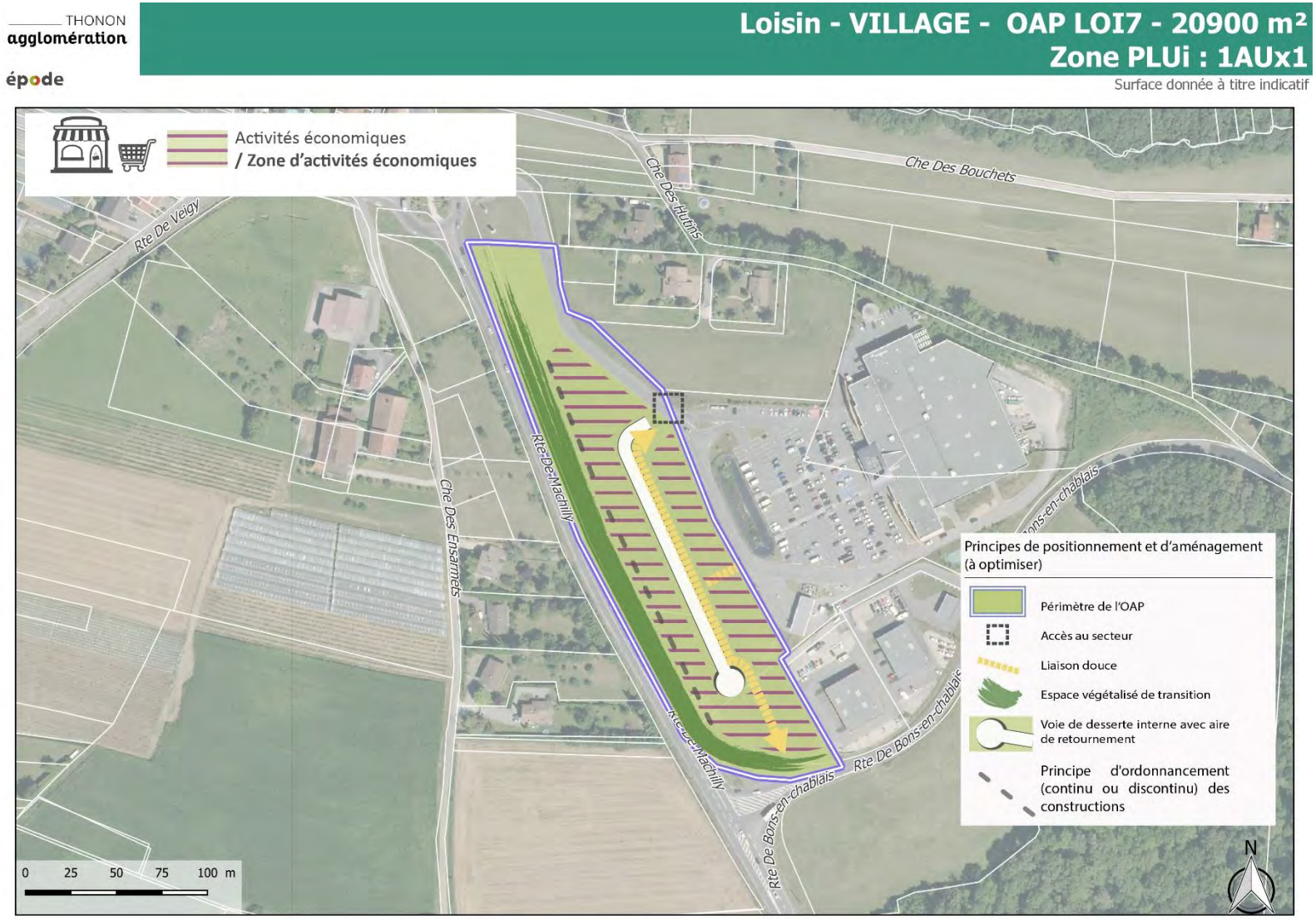
LOI7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : le projet se situe en entrée de ville et constitue également la porte d'entrée de l'agglomération, le projet doit ainsi participer à la qualité de cet espace en travaillant les implantations qui devront structurer la voirie en arrière-plan par rapport à la végétation, la topographie en pente doit être prise en compte dans le projet afin que les constructions s'insèrent dans le site, notamment en termes de hauteur
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère en entrée de ville et doit donc prévoir une qualité urbaine et architecturale, il doit aussi tenir compte de la déclivité du terrain en prévoyant une bonne intégration au site
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace végétalisé doit être créé le long de la voie afin de favoriser l'inscription du projet dans le site
- L'interface de la zone avec la route de Machilly est à traiter en matière de qualité urbaine et des espaces publics/communs, afin de qualifier cette zone d'entrée de ville

LOI7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès unique est à prévoir depuis la voie d'accès à la zone commerciale existante, aucun accès ne peut être créé via la route de Machilly
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier la zone commerciale existante
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

LOI7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de LULLY



THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

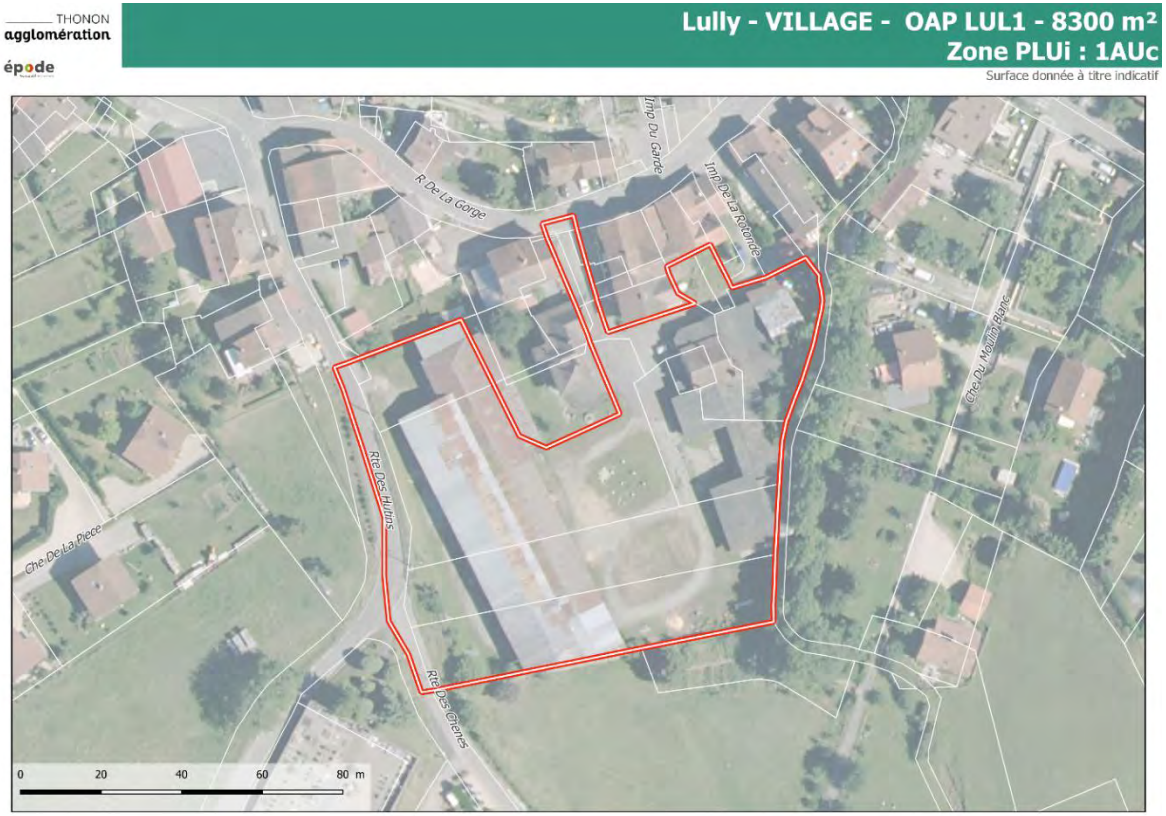
Carte de situation des projets - Lully



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – LUL1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LUL1 – Moulin Clément
Localisation	En continuité sud immédiate du centre-bourg
Superficie Brute	8300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7900 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Route des Hutins, rue de la Gorge
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Site d'une ancienne scierie sinistrée et habitat ancien en partie est
Topographie	Très légère déclivité du sud vers le nord (point bas), pente moyenne à 4 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LUL1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	40 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	32 log.
Formes urbaines	De type petit collectif
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Après dépollution du site : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

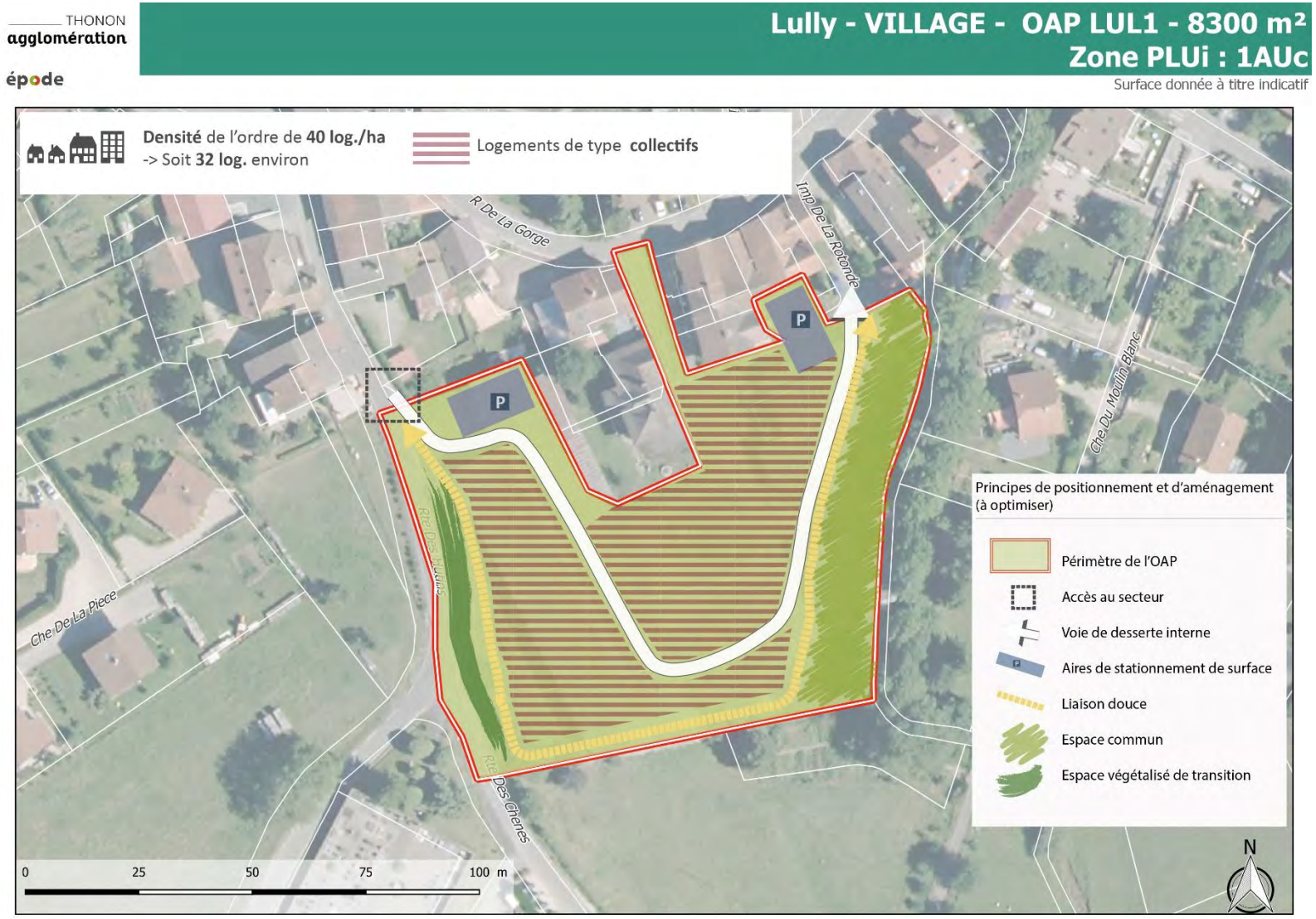
LUL1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : le projet devra prendre en compte la topographie en pente et s'insérer au mieux au site, l'implantation des constructions devra préserver un point de vue sur les montagnes depuis la RD
- Gabarit des constructions : Constructions de type collectif, en en R+2+combles/attique maximum, avec une ligne de faîtage ne devant pas dépasser le niveau de la RD135
- Aspect architectural : le projet se situe au cœur du chef-lieu, il devra permettre réinterpréter l'architectural locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement, en partie est du tènement en valorisation de l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif ; le talus végétalisé sera préservé à l'ouest en interface avec la RD

LUL1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès unique via la RD135 avec sortie via la rue de la Gorge
- Mobilités douces : une liaison douce accompagnera la voirie de desserte du secteur et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en deux poches le long de la voie interne

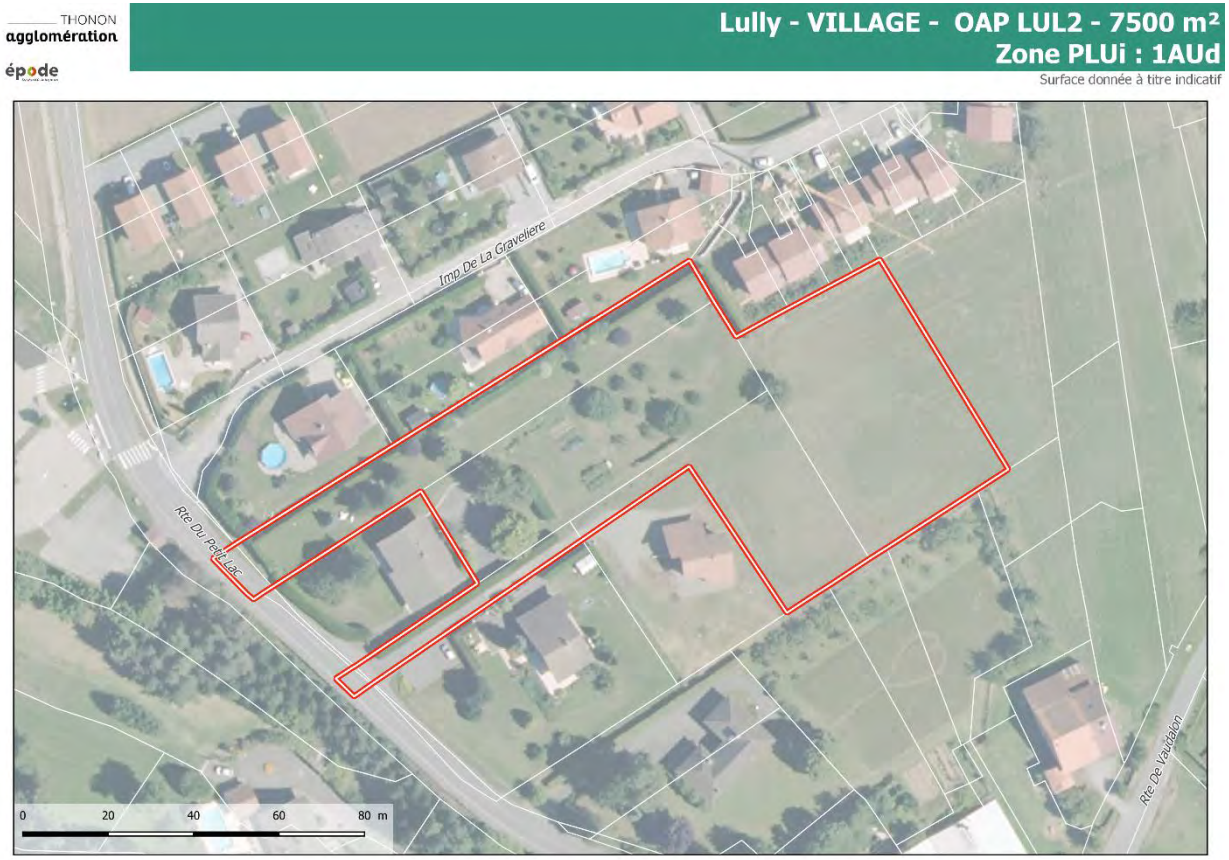
LUL1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – LUL2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	LUL2 – La Gravelière
Localisation	Chez Fantin
Superficie Brute	7500 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7400 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Route du Petit Lac
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée sur la partie est et espace d'agrément en partie ouest
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Extension en partie
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

LUL2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	19 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire, Habitat groupé
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne, la réalisation de la voie de desserte interne dans son intégralité précédera l'urbanisation de la zone, qui, dès lors, pourra se réaliser en deux tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

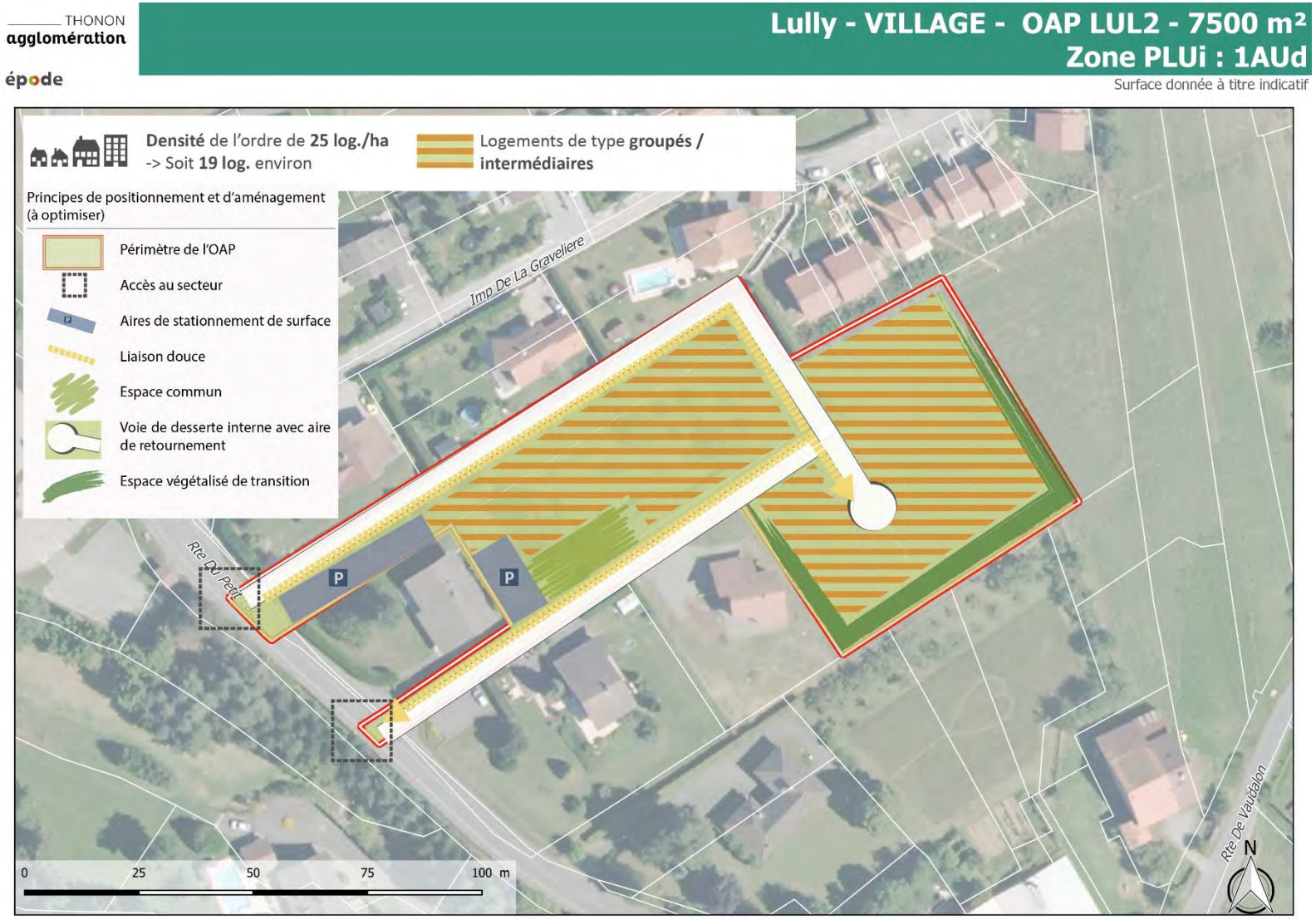
LUL2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, intermédiaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des boisements sont à créer en limite est et sud afin de créer une transition avec les espaces bâtis et l'espace agricole

LUL2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès à la zone est à prévoir par la route du Petit Lac, un accès unique doit être créé mais deux emplacements sont possibles, la voie devra disposer d'un dispositif de retournement
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un accès aisé aux voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée

LUL2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



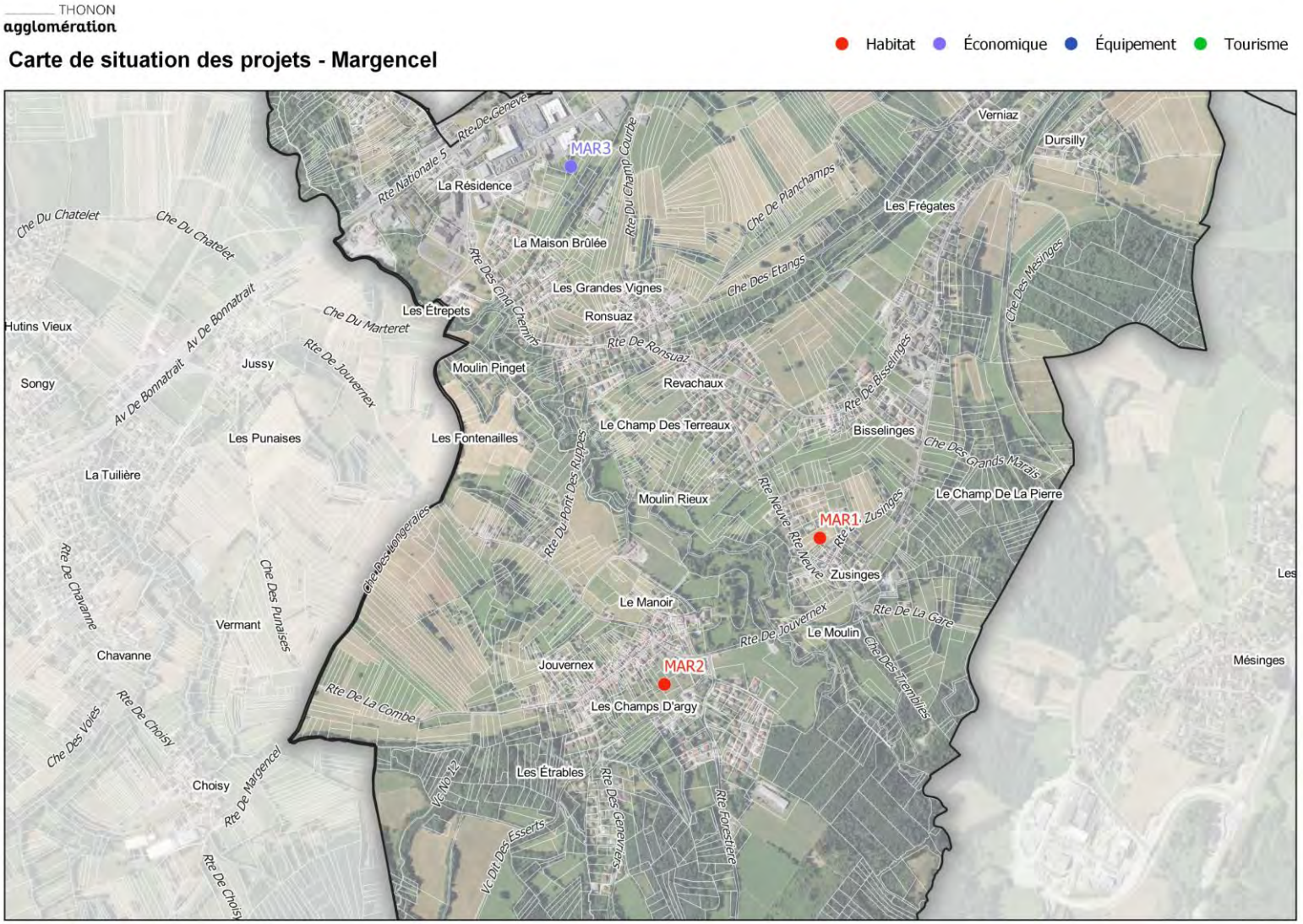
3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de MARGENCEL



THONON
agglomération

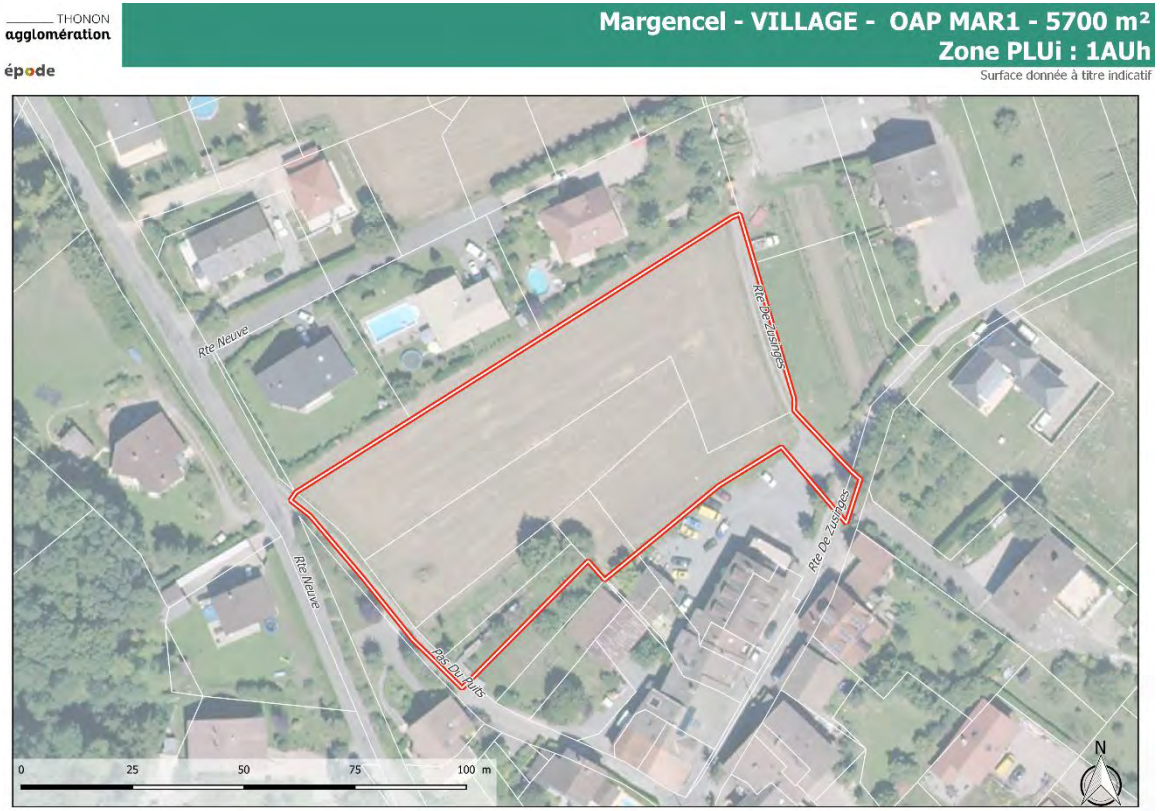
TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – MAR 1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAR1 – Champs de la Pierre
Localisation	Hameau de Zusinges, sud chef-lieu
Superficie Brute	5700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5600 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUh
Desserte voirie	Depuis la Route de Zusinges
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles cultivées / céréales
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Hameau historique





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAR 1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	80 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	45 logements
Formes urbaines	De type collectif
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

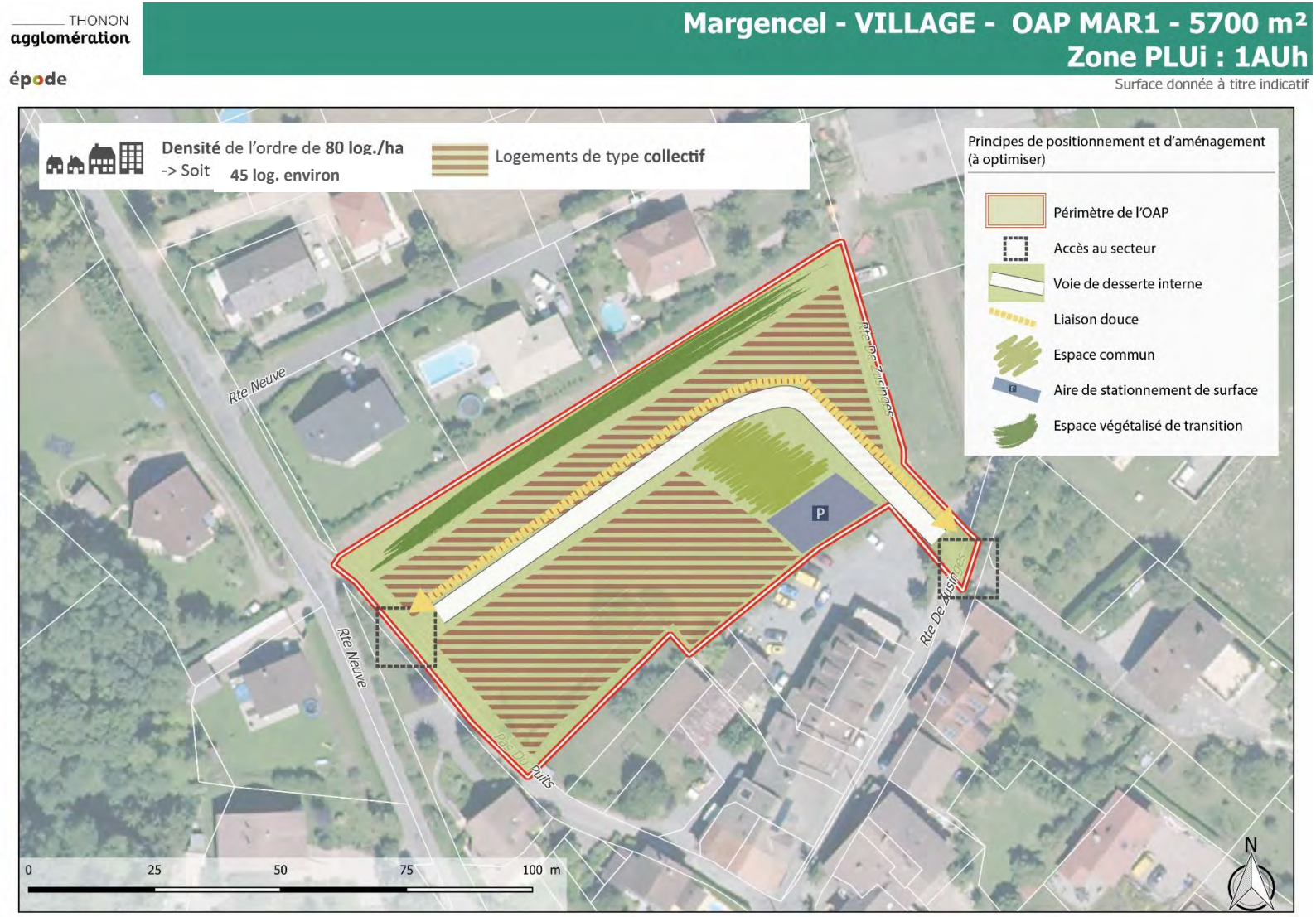
MAR 1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement perpendiculaires à la voie de l'impasse du puits
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type petits collectifs, de type R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du hameau historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner en partie sud-est, permettant la transition avec le bâti historique, et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MAR 1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : depuis la route de Zusinges à titre principal, la voie de desserte interne, à double sens assurera un bouclage avec l'impasse du Puits.
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements à l'entrée de zone, en continuité avec l'espace existant et en interface avec l'espace commun

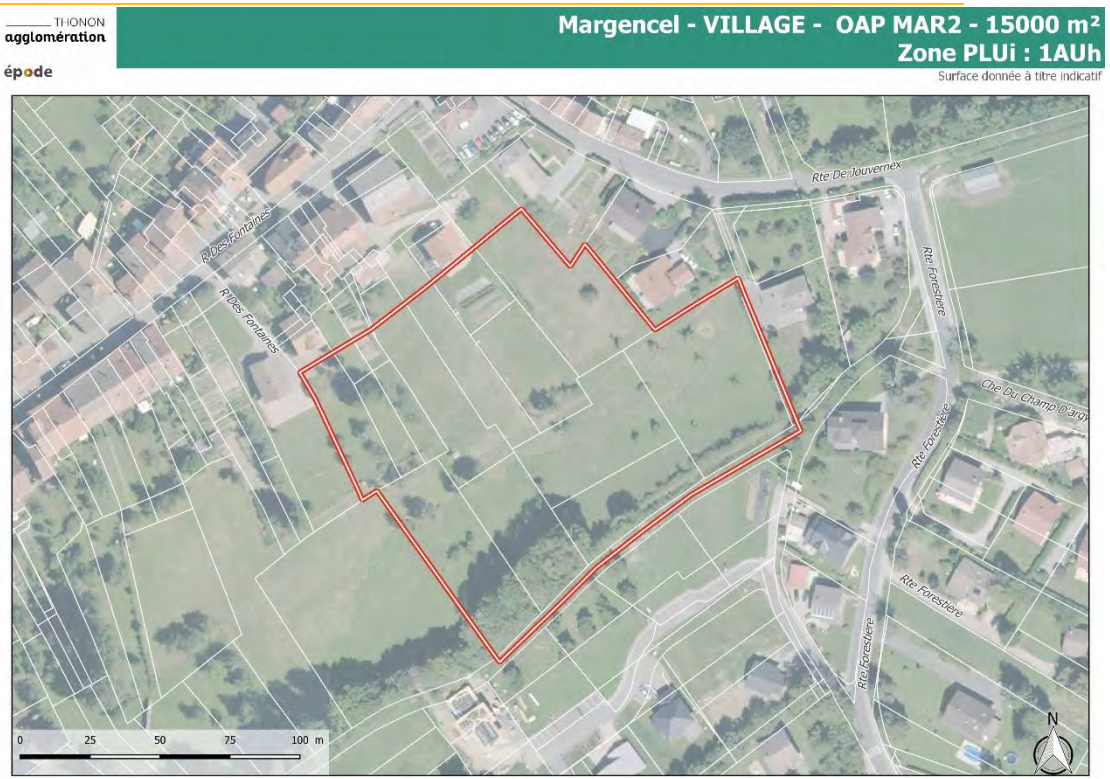
MAR 1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – MAR 2

mCHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAR2 - Jouvernex
Localisation	Jouvernex
Superficie Brute	15000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	14600 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUh
Desserte voirie	Route de Jouvernex
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles nues ponctuées de boisements, de jardins
Topographie	« En cuvette », entre la rue des Fontaines et le bâti récent situé au Sud
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine
Armature urbaine	Hameau historique







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAR 2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	73 logements
Formes urbaines	De type collectif, groupé
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

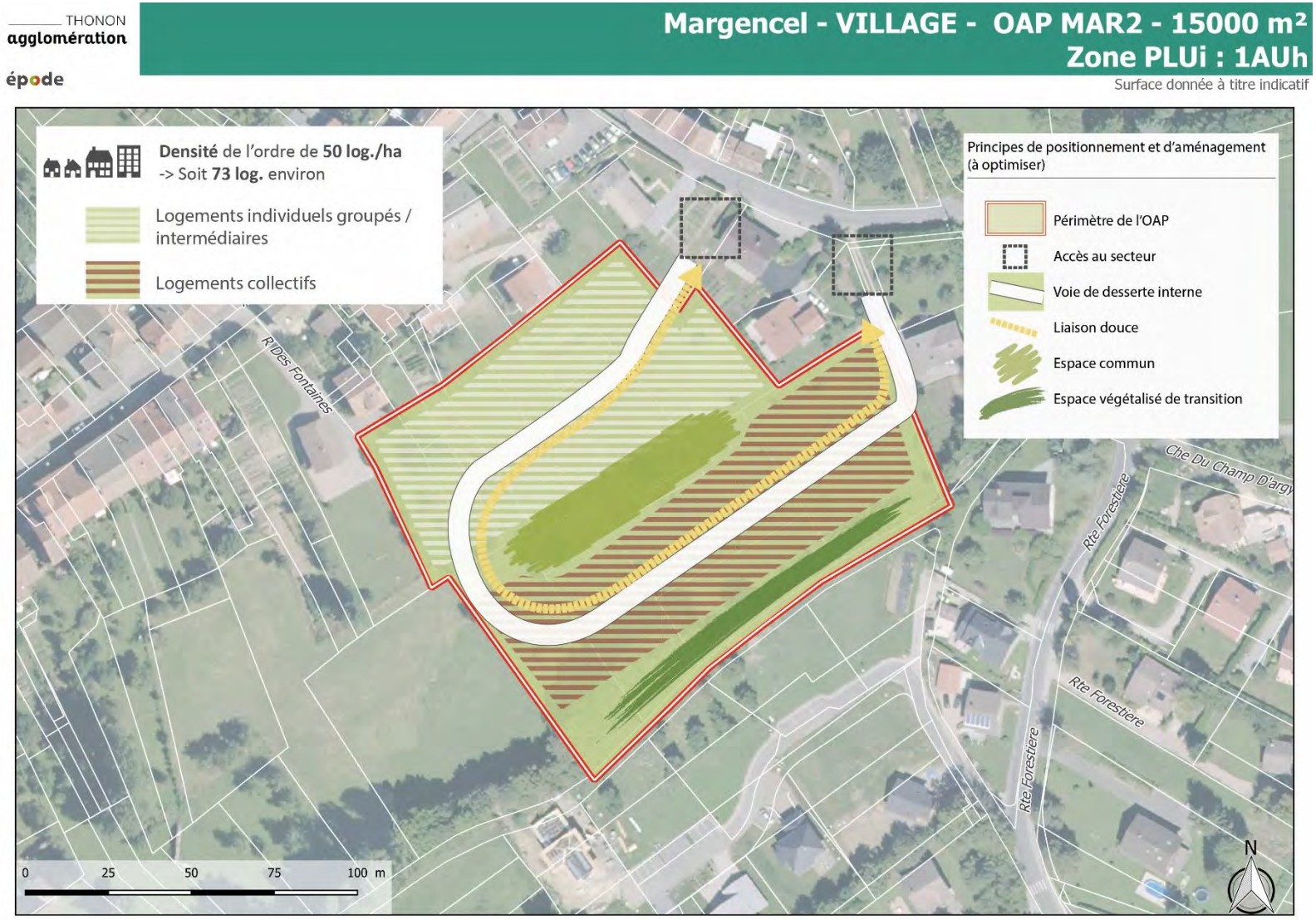
MAR 2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles aux futures voies internes, le site présente une topographie sous forme de cuvette, les implantations devront tenir compte de cette complexité afin de ménager les covisibilités entre bâtiments et de prévoir une bonne intégration au site, tout en assurant un rapport harmonieux avec le hameau de Jouvernex
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type petit collectif, de type R+2+combles/attique maximum en partie sud du tènement en pied de talus, et individuels groupés en partie nord du tènement de type R+1+combles maximum, les attiques sont à éviter
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du hameau historique à caractère patrimonial fort, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner en fond de tènement, en partie centrale, il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Au vu de la configuration du site, il jouera un rôle dans la gestion des eaux pluviales. Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace boisé de transition est à conserver / recréer en partie sud avec préservation du talus naturel existant.

MAR 2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par l'aménagement de deux accès distincts depuis la route de Jouvernex, afin de desservir les 2 parties de programmes, une voie de desserte interne assurera un bouclage avec accroche aux deux accès
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, à positionner

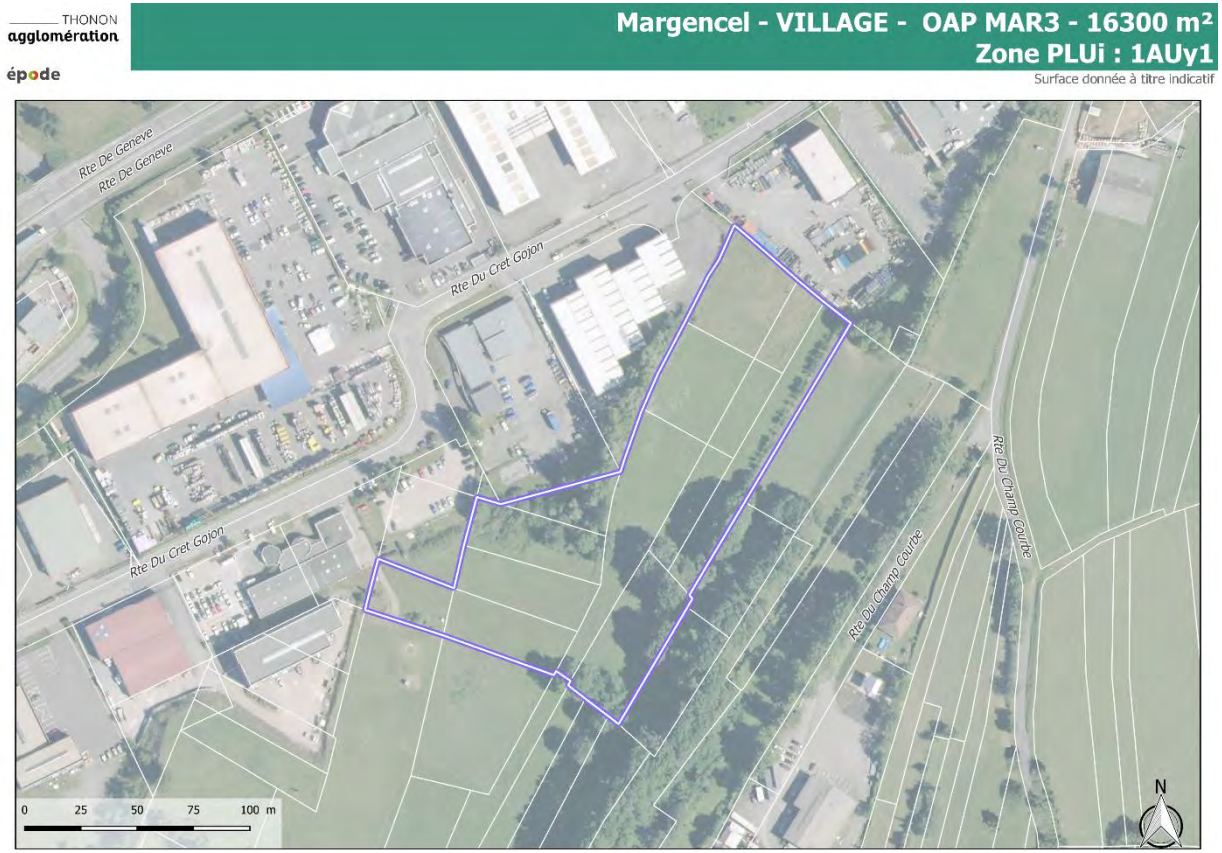
MAR 2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – MAR 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAR3 – Pré de Vers
Localisation	Zone d'activités des Cinq Chemins
Superficie Brute	16300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	16300 m²
Zonage PLUi	1AUx1
Desserte voirie	Route du Cret Gojon
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairies agricoles déclarées en partie
Topographie	Déclivité du sud vers le nord (point bas)
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAR 3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques – Zone d'activités prioritaire Orientation principale : entreprises du secteur secondaire, tertiaire, de rayonnement supra-communautaire regroupant des entreprises pourvoyeuses d'emplois et/ou moteurs économiques locaux, présentant une haute qualité de services, équipements, réseaux
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

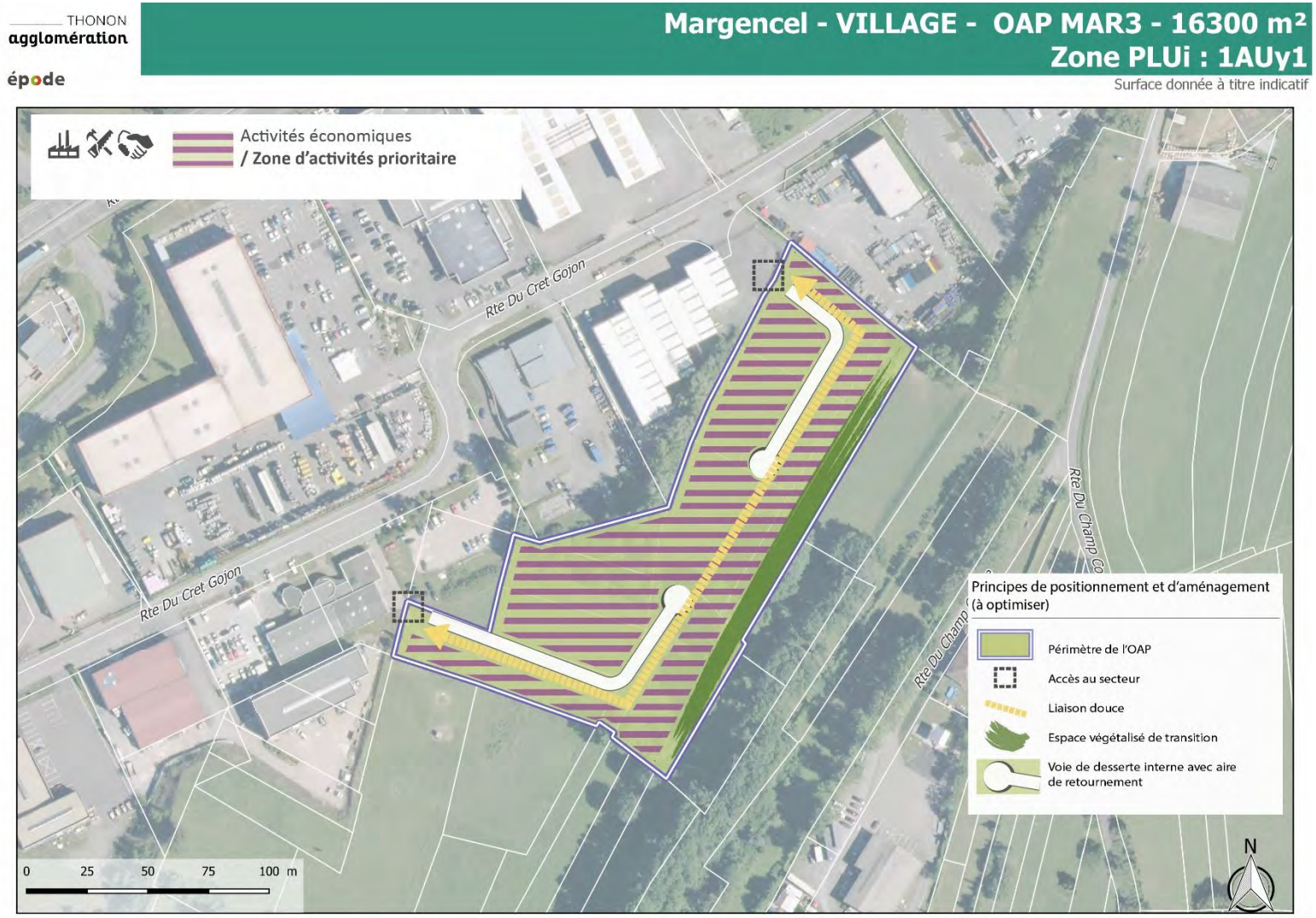
MAR 3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère en continuité de la zone d'activités existante et en second rideau par rapport à la RD1005, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer à la qualité de l'opération
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, une trame végétalisée devra être préservée/créée en limite est de l'opération.

MAR 3.I.3. LES DEPLACEMENTS

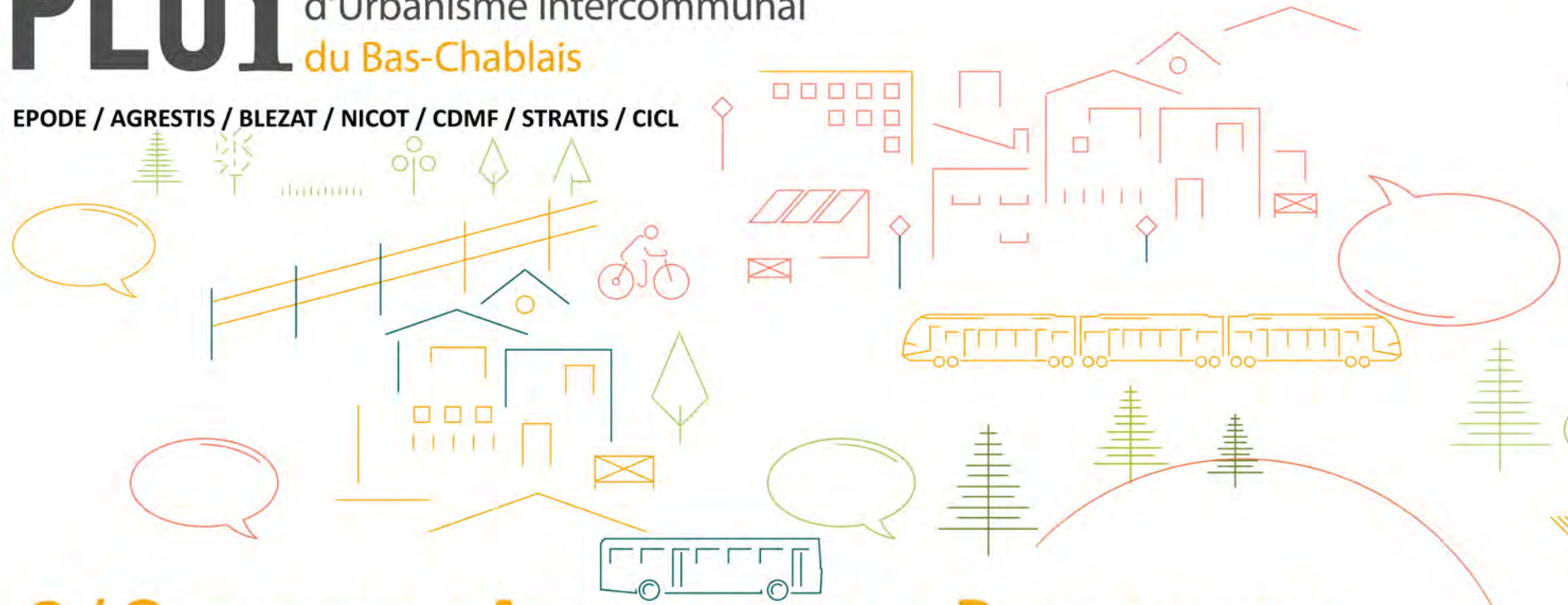
- Desserte de la zone : deux accès sont possibles par le prolongement des accès existants sur la route du Cret Gojon
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

MAR 3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de MASSONGY





THONON agglomération

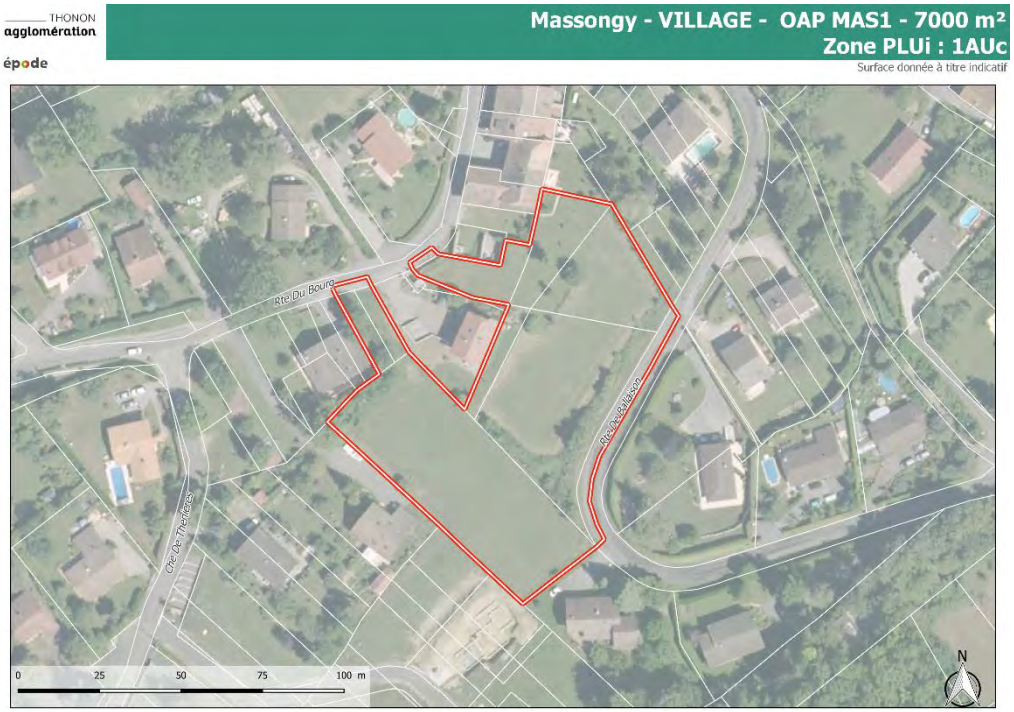
TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – MAS1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAS1 – Les Gredalles
Localisation	Centre-bourg
Superficie Brute	7000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6600 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Par la route du Bourg
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Jardins et dépendances de constructions existantes, parcelles agricoles en prairie, verger
Topographie	Déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 15%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Centre-bourg









CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAS1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	17 logements
Formes urbaines	Habitat collectif sur la partie nord et habitat intermédiaire, groupé sur la partie sud
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en deux tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

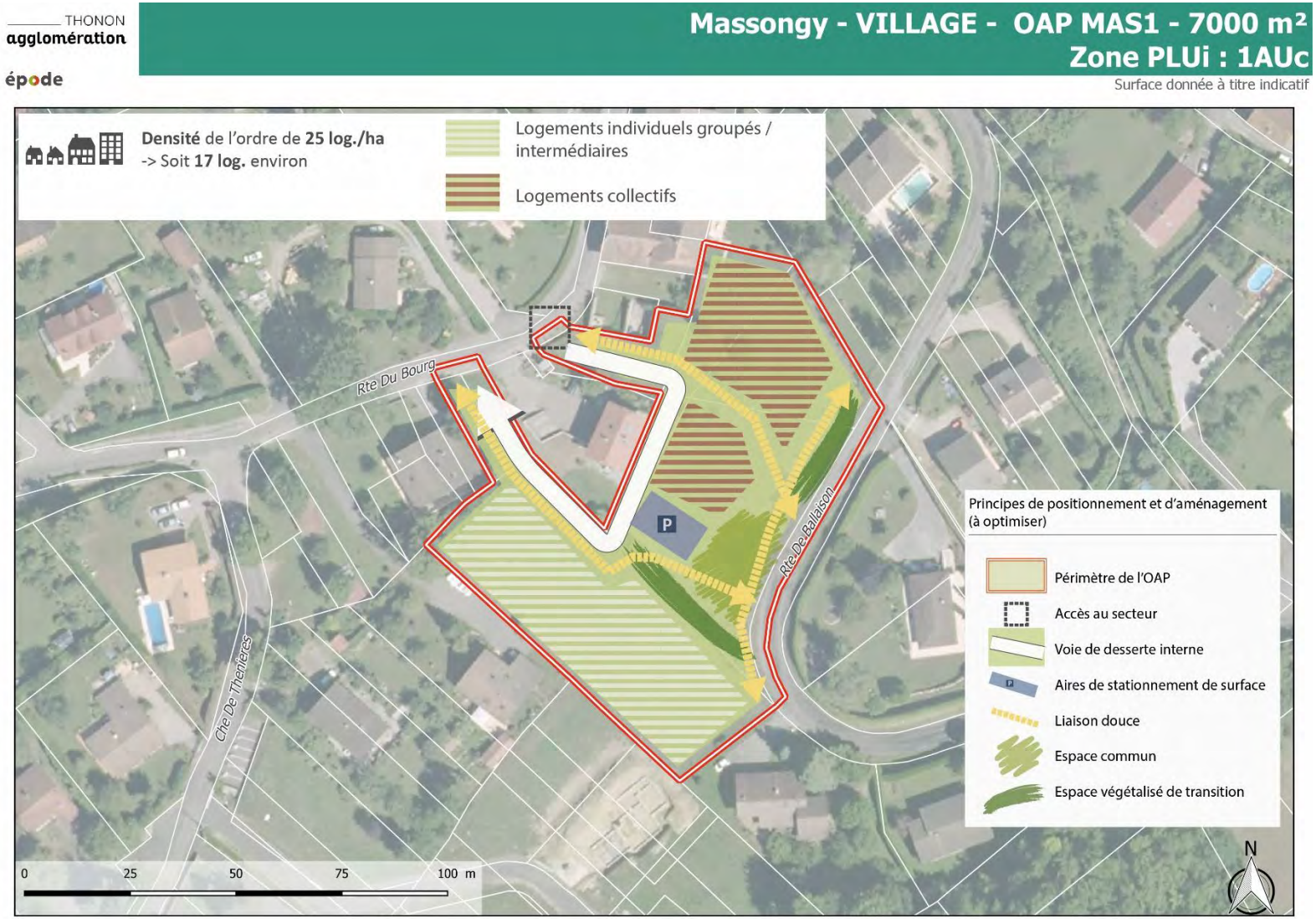
MAS1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement parallèles aux courbes de niveaux pour la partie en habitat collectif, la topographie en pente doit être prise en compte dans le projet afin que les constructions s'insèrent dans le site, notamment en termes de hauteur et de vis-à-vis
  L'implantation et le positionnement du ou des bâtiments collectifs seront conçus de façon à préserver un point de vue sur les monts du Jura, depuis la route départementale (route de Ballaison) à l'amont
- Gabarit des constructions : en partie nord les bâtiments seront de type petit collectif, en partie sud de type intermédiaires, groupés, et d'une façon générale de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate de noyaux historiques, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale, les différentes formes urbaines demandées permettront d'assurer une transition entre bâtis historiques et bâtis contemporains, en partie nord les toitures à pans (avec ou sans combles aménagées) sont préférables aux attiques
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, en partie est afin de valoriser les vues lointaines, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace végétalisé de transition avec la route de Ballaison devra être créé, la haie existante doit être conservée et valorisée dans les aménagements du projet

MAS1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès unique est à créer depuis la route du Bourg, au droit de l'Oratoire, avec sortie imposée sur la même route du bourg, plus au sud. La voie de bouclage à réaliser sera positionnée de façon à optimiser la desserte interne du secteur
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, permettra un lien facilité vers l'espace commun et les voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en interface avec l'espace de convivialité

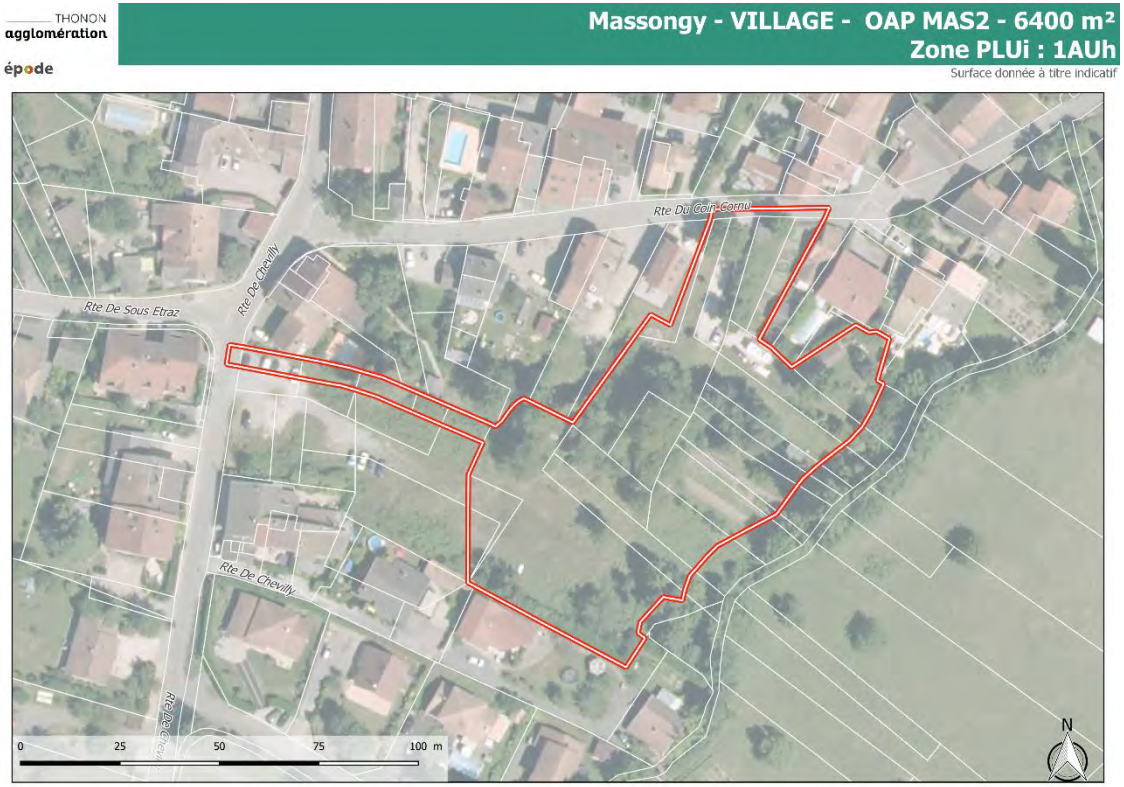
MAS1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – MAS 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAS2 – Sous Etraz est
Localisation	Sous Etraz
Superficie Brute	6400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6300 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUh
Desserte voirie	Route de Chevilly à l'ouest et route du Coin Cornu au nord
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles boisées, bordée à l'est par le cours d'eau de la Bévière et sa ripsylve
Topographie	Relativement plane
Typologie de gisement foncier	En extension
Armature urbaine	Hameau historique







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAS2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	19 logements
Formes urbaines	Petits collectifs, intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

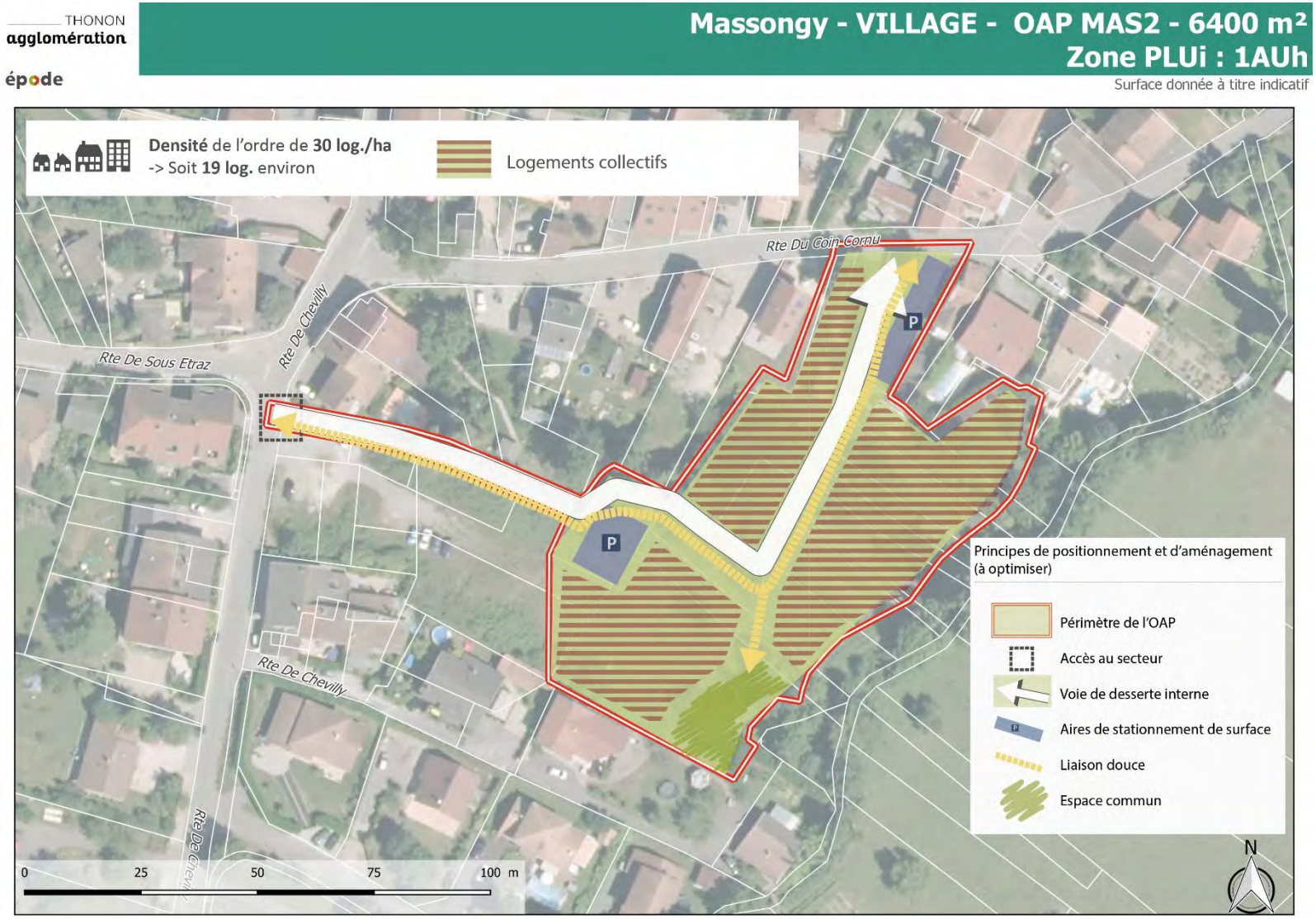
MAS2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type petit collectif, intermédiaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du hameau historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner en partie sud-est afin de valoriser les abords du cours d'eau, et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MAS2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès avec entrée par la RD225 et sortie par la route du Coin Cornu, voie à sens unique
- Mobilités douces : une liaison douce sera réalisée et permettra une traversée de zone, un lien aisé vers l'espace commun et les voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en entrée et/ou sortie de zone

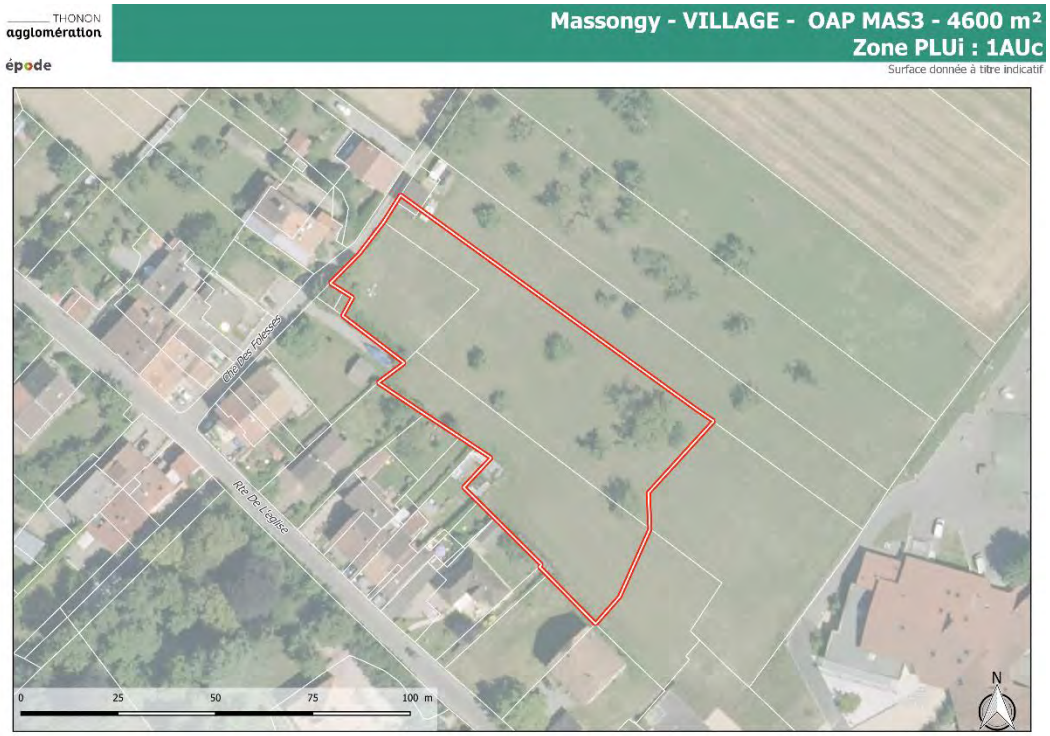
MAS2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – MAS 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAS3 – Massongy le Bas
Localisation	Chef-lieu
Superficie Brute	4600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4500 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Route de l'Église via le parking de la nouvelle mairie
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles déclarées en prairie
Topographie	Relativement plane
Typologie de gisement foncier	En extension
Armature urbaine	Espace préférentiel de Développement









CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAS3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	45 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	20 logements
Formes urbaines	Petits collectifs, intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

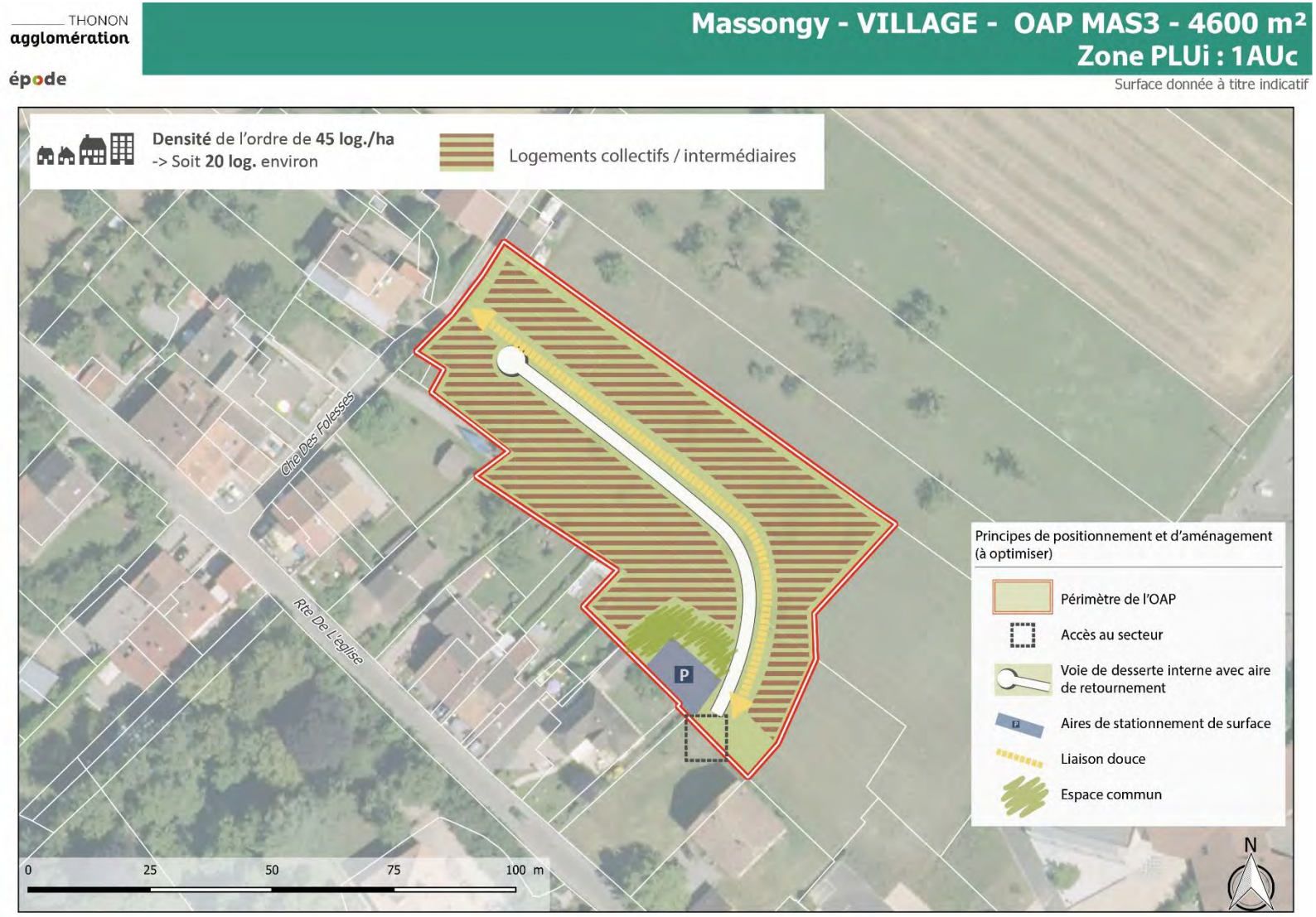
MAS3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type petit collectif, intermédiaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MAS3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès par le parking de la nouvelle mairie, par la RD225
- Mobilités douces : une liaison douce sera réalisée et permettra une traversée de zone, un lien aisé vers l'espace commun et les voies et chemins limitrophes à l'opération, et les équipements publics situés à proximité
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en entrée de zone

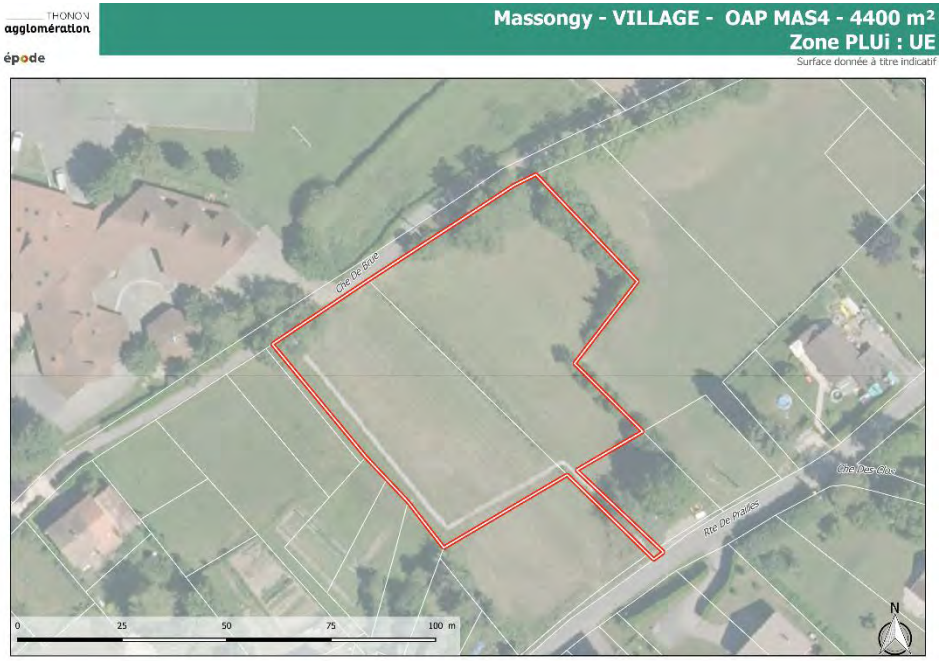
MAS3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – MAS 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MAS4 – Les Recordeaux
Localisation	Chef-lieu
Superficie Brute	4600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4400 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Chemin de Brue
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe
Topographie	Du sud-est vers nord-ouest (point bas)
Typologie de gisement foncier	En extension (renfoncement)
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAS4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	15 logements
Formes urbaines	Intermédiaires, groupés
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

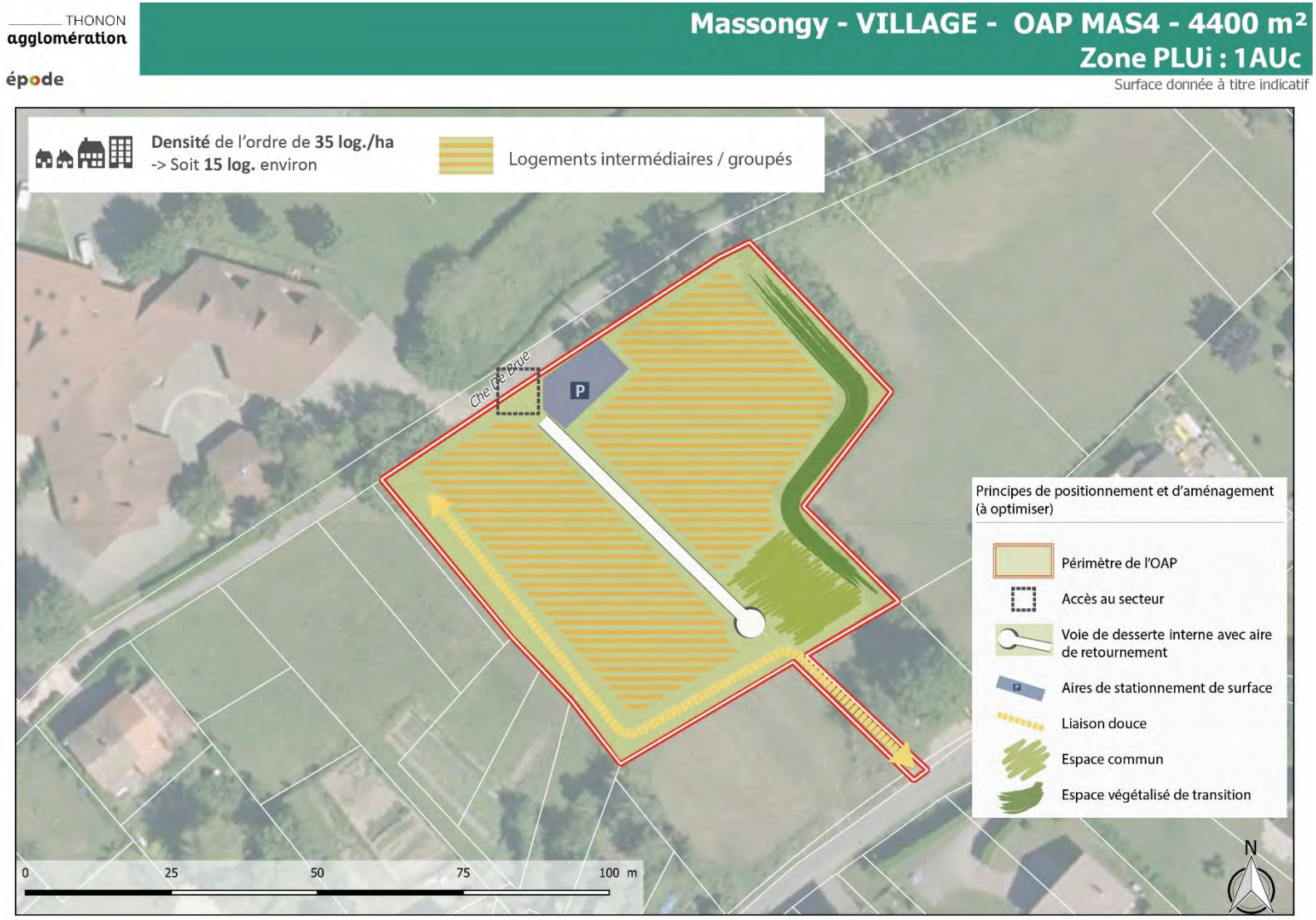
MAS4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type intermédiaire, groupé, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, un espace végétalisé de transition est à prévoir en partie nord et est

MAS4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès par le chemin de Brue, avec dispositif de retournement
- Mobilités douces : une liaison douce sera réalisée et permettra une traversée de zone, un lien aisé vers l'espace commun et les voies et chemins limitrophes à l'opération (route de Prailles)
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en entrée de zone

MAS4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de MESSERY



THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON
agglomération

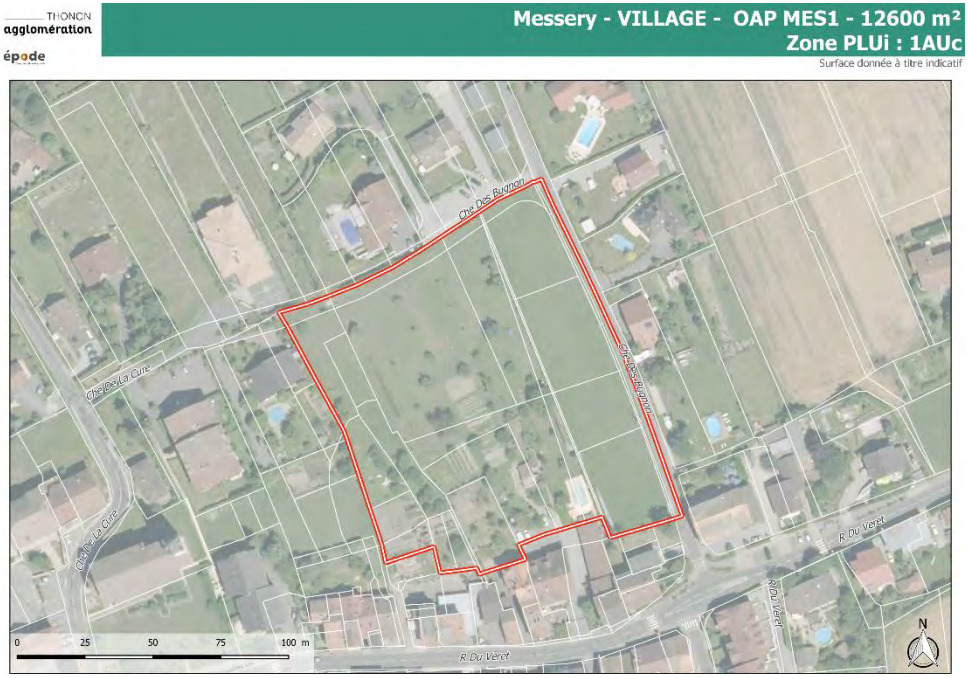
Carte de situation des projets - Messery



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – MES1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES1 – Lorente
Localisation	Centre-bourg
Superficie Brute	12600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	12200 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis le Chemin des Bugnon à l'est du tènement
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Jardins et dépendances de constructions existantes, parcelles agricoles en prairie
Topographie	Légère pente du nord vers le sud
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Centre-bourg Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha Tranche 1 = 40 log./ha Tranche 2 = 30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	43 logements Tranche 1 = 23 logements Tranche 2 = 20 logements
Formes urbaines	Habitat collectif sur la tranche 1 au sud et habitat intermédiaire ou individuel groupé sur la tranche 2 au nord
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 à urbaniser en priorité Tranche 2 sous-condition de réalisation du de la tranche 1
Priorité communale	1

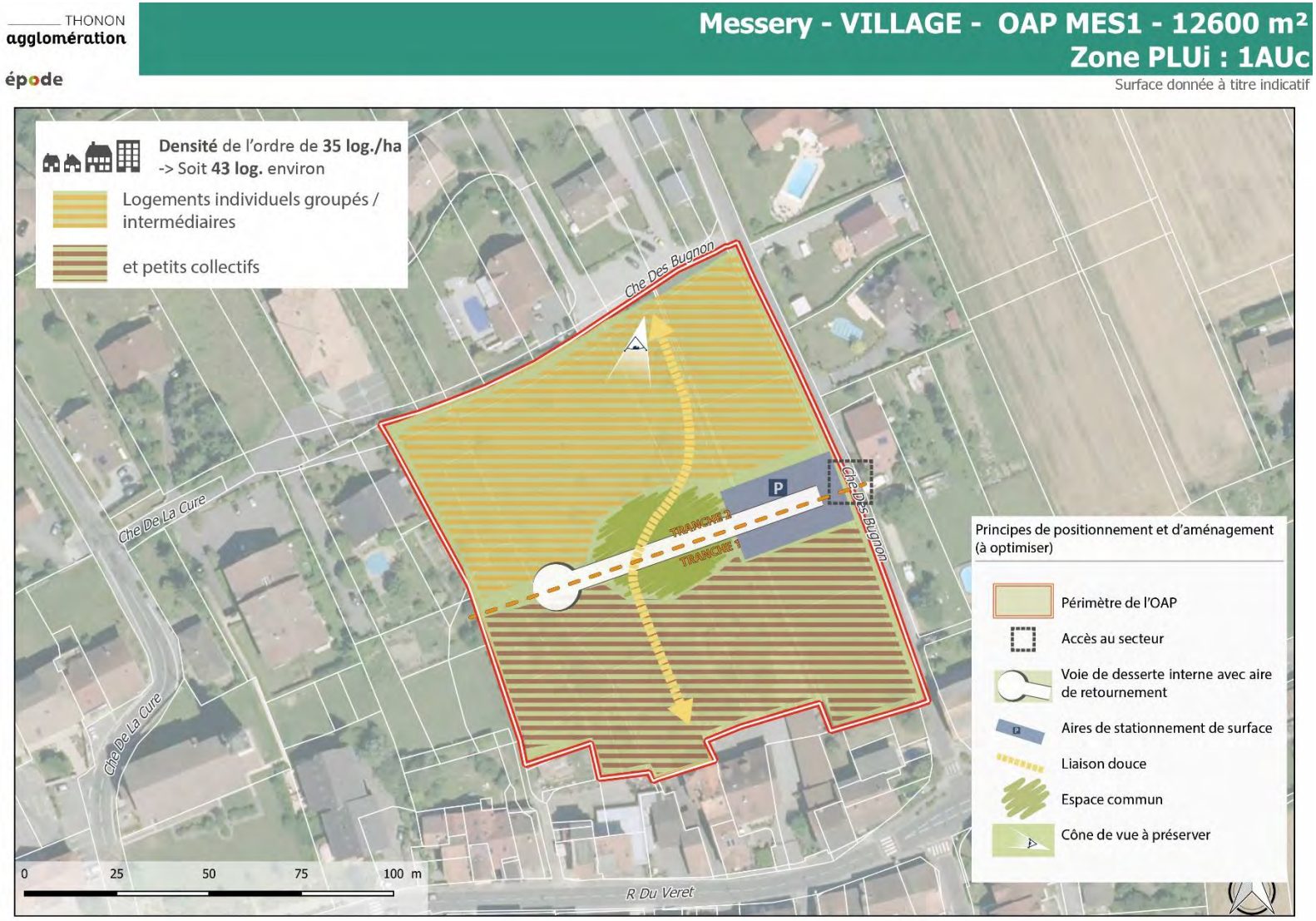
MES1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront majoritairement perpendiculaires au chemin des Bugnon pour la tranche 1
- Gabarit des constructions : en tranche 1 les bâtiments seront de type petit collectif, en tranche 2 de type intermédiaire, groupé, et d'une façon générale de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale, les hauteurs des bâtiments ne pourront être supérieures à celle des bâtiments présents au sud du tènement
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner à l'interface entre la tranche 1 et 2 (50 % à réaliser en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il devra être d'un seul tenant), et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MES1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : Desserte par le Chemin des Bugnon à l'est, accès et voie uniques et communs aux deux tranches
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée selon un axe nord/sud afin de relier le secteur d'équipements publics situé au sud du tènement et un chemin existant au nord
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du tènement, en interface avec l'espace de convivialité

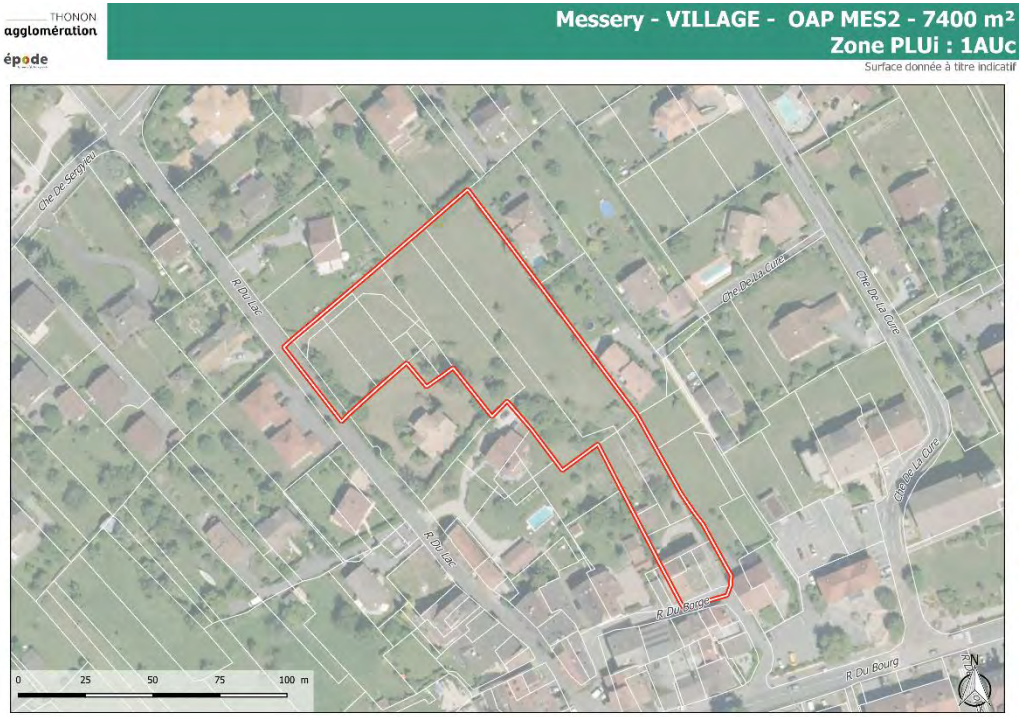
MES1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – MES2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES2 – Courtelaz sud
Localisation	Ouest du centre-village
Superficie Brute	7400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7200 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis la Rue du Lac à l'ouest du tènement
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles nues et inexploitées, et bâties au sud
Topographie	Déclivité du sud vers le nord
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace Préférentiel de Développement Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha : Tranche 1 : 70 log/ha 2 : 30 log./ha Secteur 3 : 20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	25 logements Tranche 1 : 10 logements Tranche 2 : 13 logements Tranche 3 : 2 logements
Formes urbaines	Petits collectifs sur la tranche 1 au sud du tènement, intermédiaire, groupé sur la tranche 2, et groupé sur la tranche 3
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches
Phasage interne	Tranche 1 à urbaniser en priorité Tranche 2 sous-condition de réalisation du tranche 1 Tranche 3 sous-condition de réalisation des tranches 1 et 2
Priorité communale	1

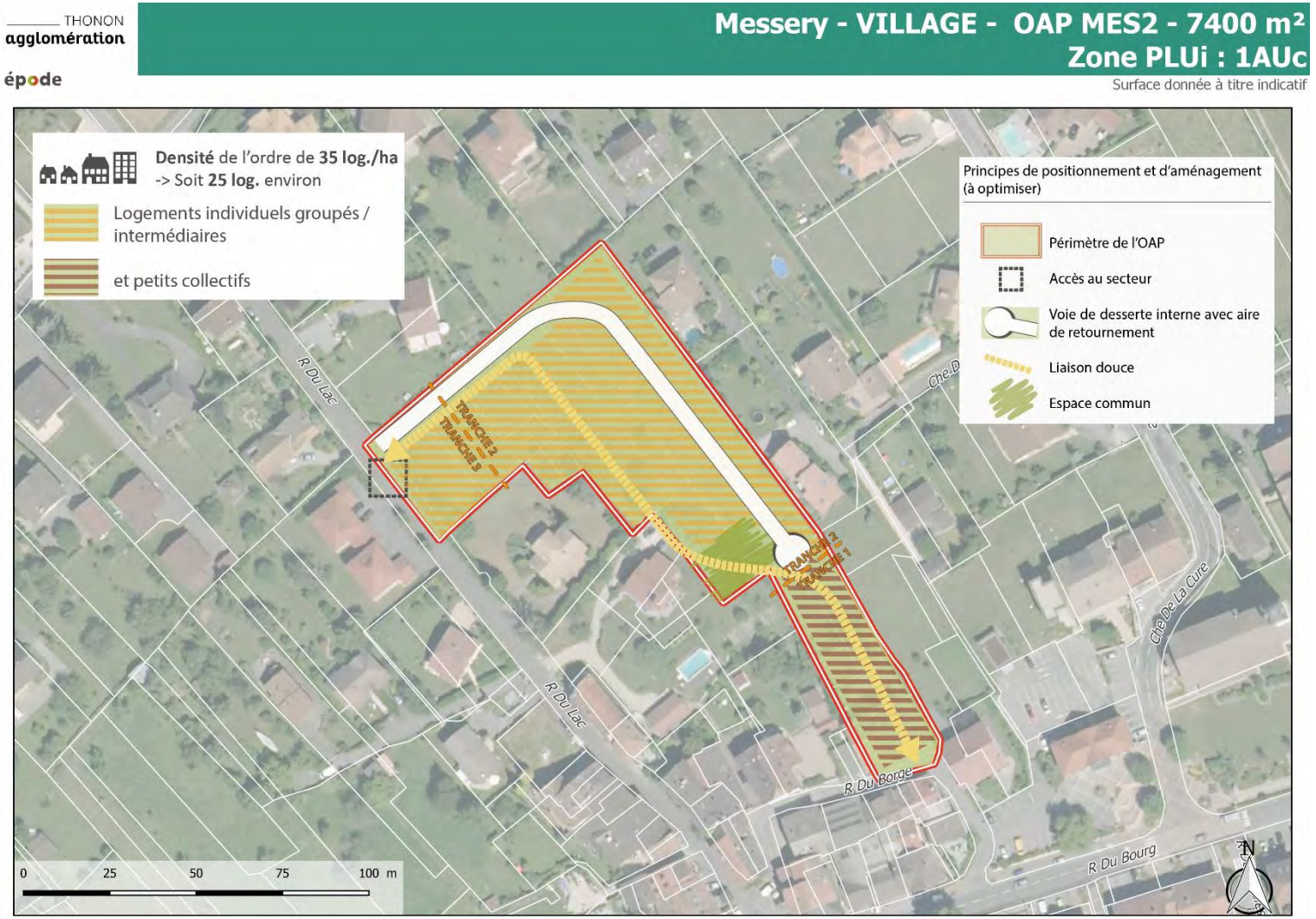
MES2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : en tranche 1 les bâtiments seront de type petit collectif, en tranche 2 de type intermédiaire, groupé, en tranche 3 de type groupé, et d'une façon générale de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale, les hauteurs des bâtiments ne pourront être supérieures à celle des bâtiments présents au sud du tènement
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner à l'interface entre la tranche 1 et 2 (100 % à réaliser en tranche 2), et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MES2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès unique pour les tranches 2 et 3 par la Rue du Lac à l'ouest du tènement, et par l'accès existant au sud pour la tranche 1
- Mobilités douces : une liaison douce sera réalisée et permettra une liaison nord-ouest/sud

MES2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – MES 3

xCHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES3 - Plantau
Localisation	Ouest du centre-village
Superficie Brute	8000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7800 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis la Route de la Pointe au sud du secteur
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en partie boisées
Topographie	Légère déclivité du nord vers le sud
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace Préférentiel de Développement Espace proche du rivage



THONON agglomération
épode

Messery - VILLAGE - OAP MES3 - 8000 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha Tranche 1 : 40 log./ha Tranche 2 : 20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	23 logements Tranche 1 : 18 logements Tranche 2 : 5 logements
Formes urbaines	Petits collectifs, intermédiaires sur la tranche 1, groupé, individuel sur la tranche 2
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 à urbaniser en priorité Tranche 2 sous-condition de réalisation de la tranche 1
Priorité communale	1

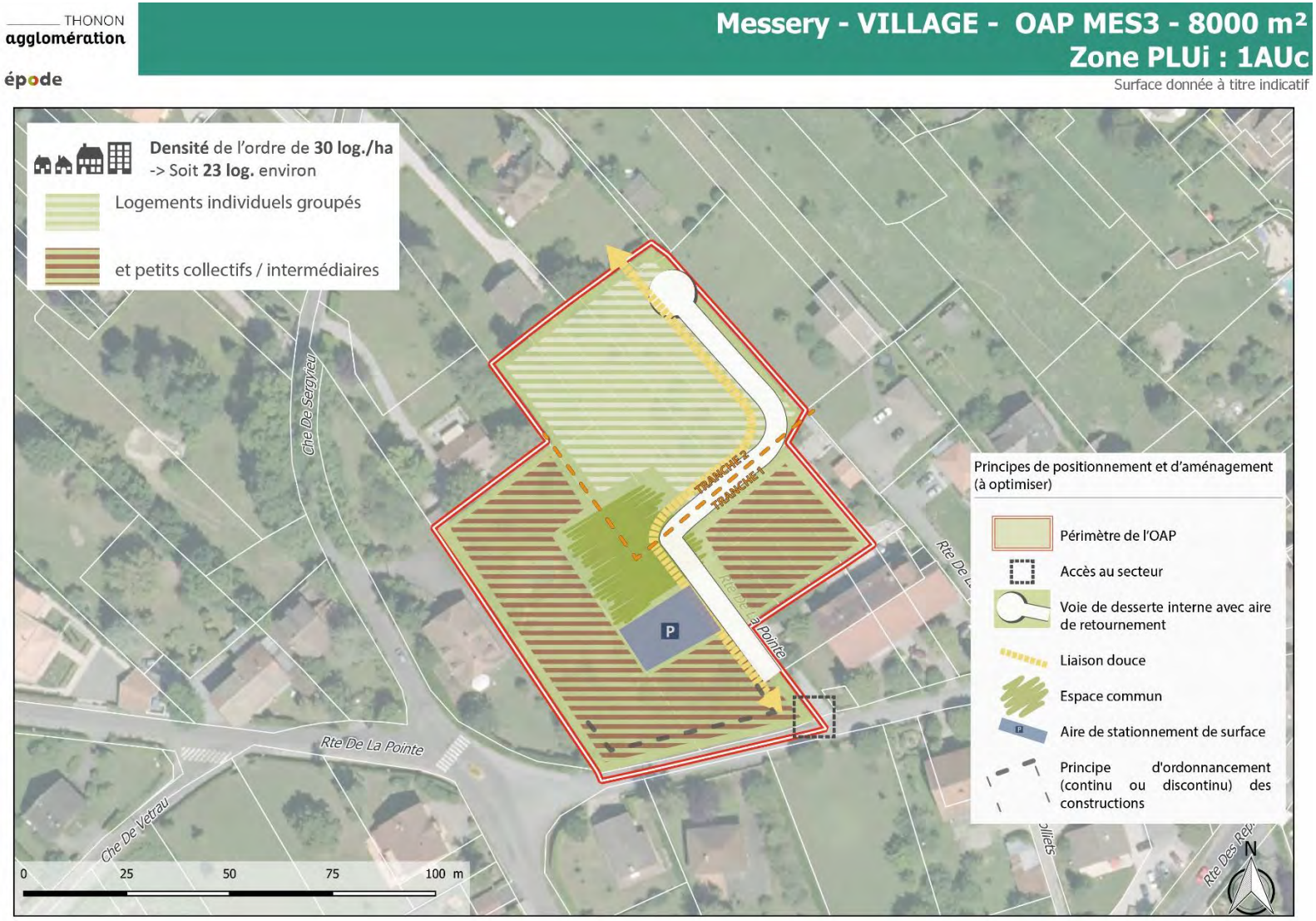
MES3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront perpendiculaires à la route de la pointe afin de prévoir un ordonnancement des façades à la rue, en cohérence avec le bâti existant au sud-est du tènement
- Gabarit des constructions : en tranche 1 les bâtiments seront de type petit collectif, intermédiaire, en tranche 2 de type groupé, voire individuel, avec une prédominance d'habitat groupé, et d'une façon générale de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain majoritairement contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner à l'interface entre la tranche 1 et 2 (50 % à réaliser en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il devra être d'un seul tenant), et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MES3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera par la Route de la pointe au sud du secteur
- Mobilités douces : une liaison douce sera réalisée et permettra une liaison nord /sud
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du tènement, en interface avec l'espace de convivialité

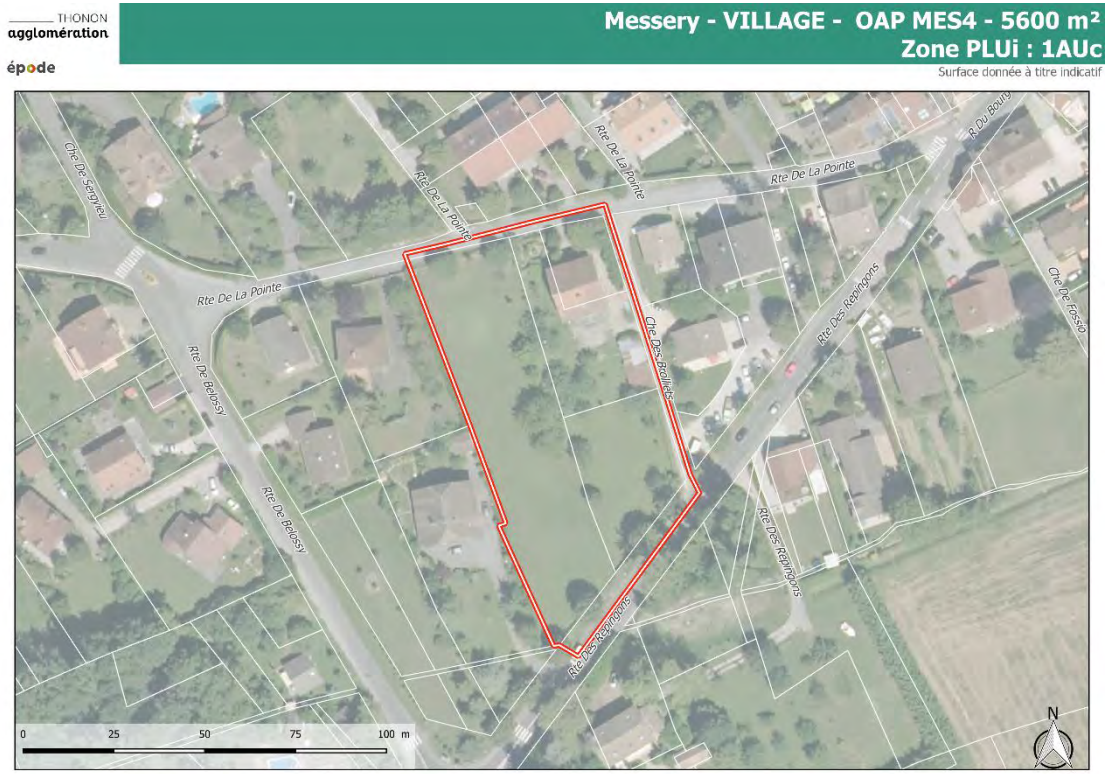
MES3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – MES 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES4 – Brolliet
Localisation	A l'ouest du centre village
Superficie Brute	5600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5100 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis la Route de la pointe
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement en herbe et en partie bâti (1 construction)
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace Préférentiel de Développement Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	15 logements
Formes urbaines	Logements intermédiaires ou individuels groupés
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

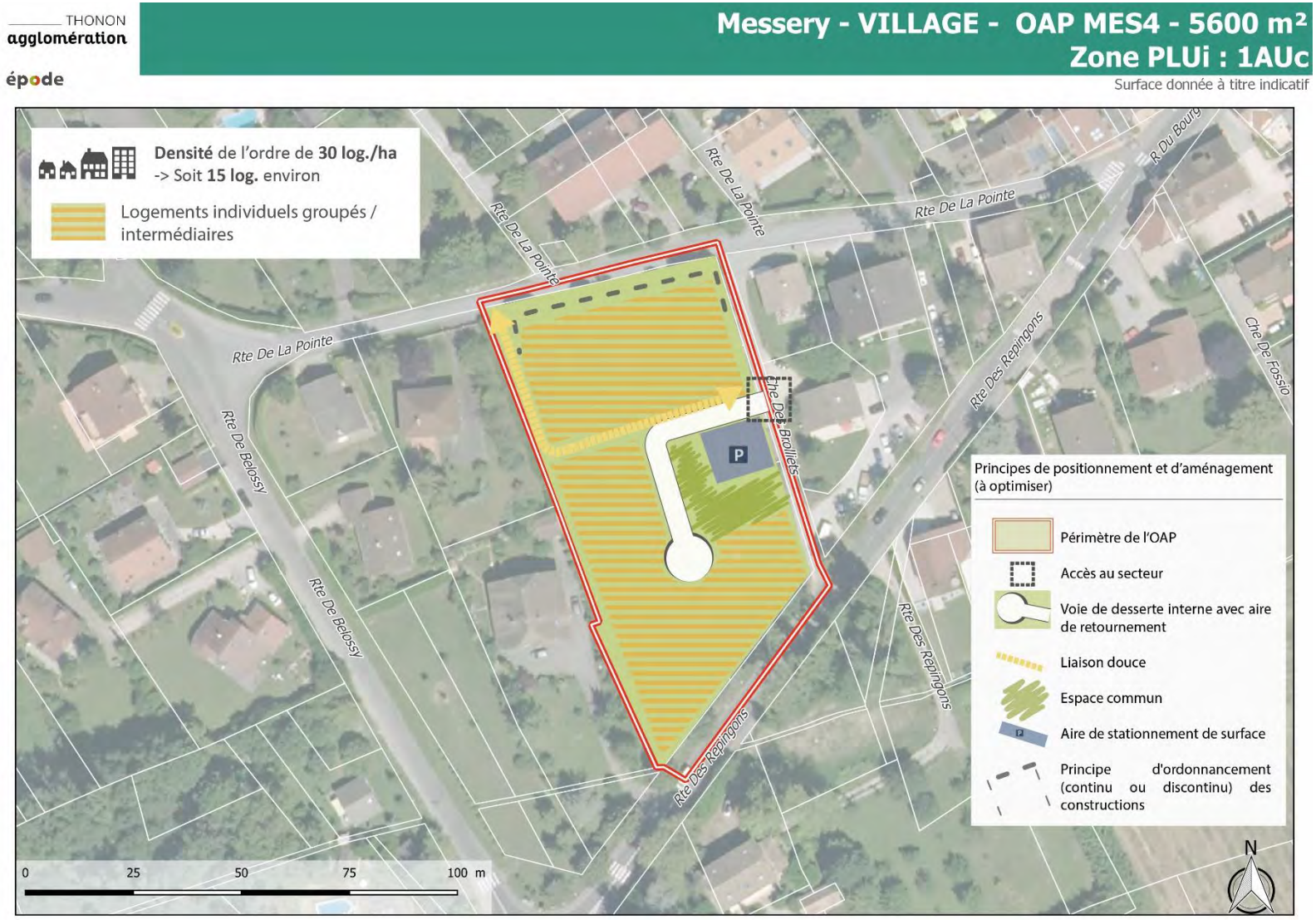
MES4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les faîtages des bâtiments seront perpendiculaires à la route de la Pointe afin de prévoir un ordonnancement des façades à la rue, en cohérence avec le bâti existant en face
- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type petit intermédiaire, groupé, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain majoritairement contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MES4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par le chemin des Brolliets
- Mobilités douces : Une liaison douce sera créée, en liaison nord-sud avec les voies existantes
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du tènement, en interface avec l'espace de convivialité

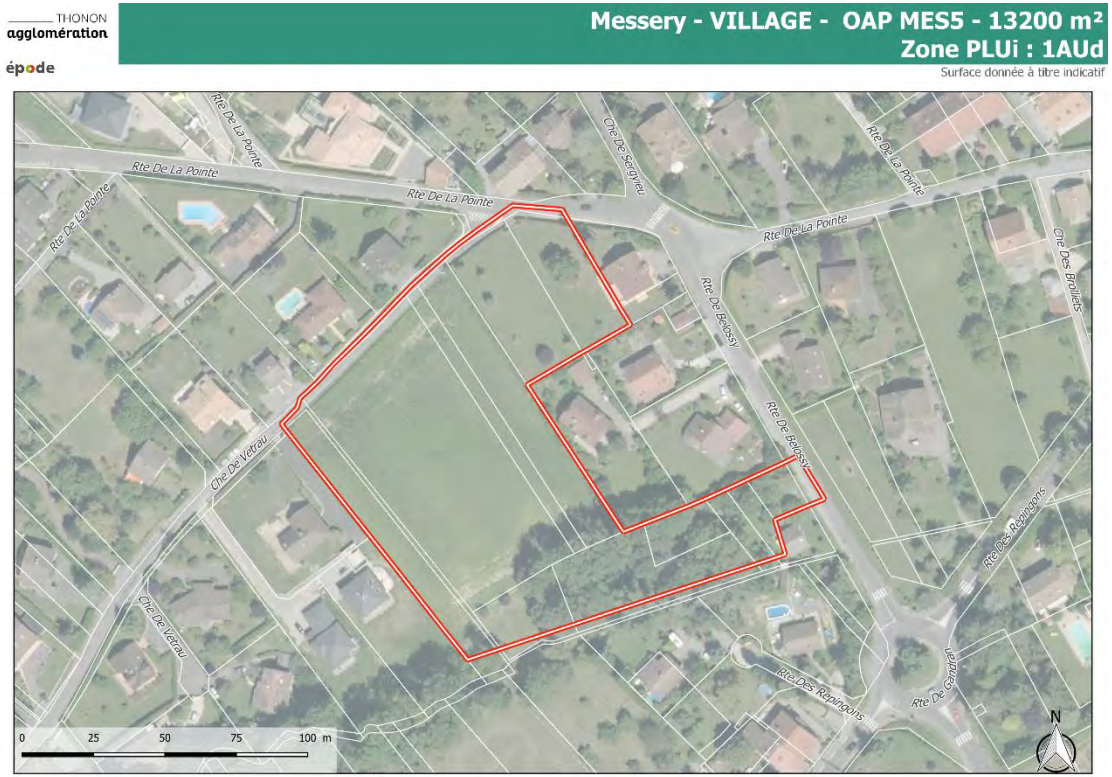
MES4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – MES 5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES5 – Sergyen sud
Localisation	Ouest du centre-village
Superficie Brute	13200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	12000 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis le chemin de Vetrau au nord
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement en partie boisé, en partie agricole (cultures céréales)
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré Espace proche du rivage





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	24 log.
Formes urbaines	Constructions de type groupé, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

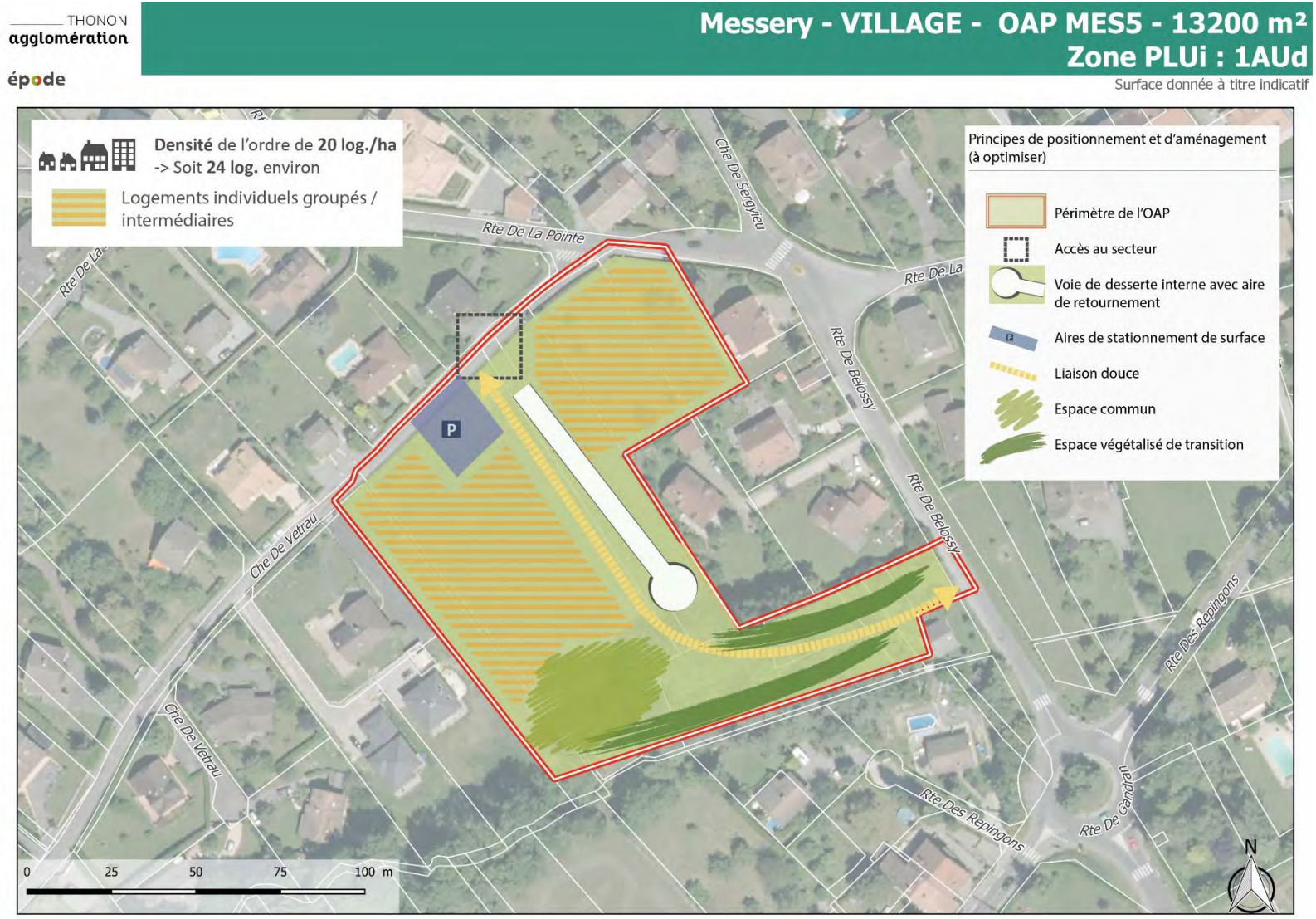
MES5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type petit groupé, intermédiaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain majoritairement contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner en interface avec les espaces végétalisés à préserver en partie sud, et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, les espaces boisés au sud sont à préserver, garant de la préservation des espaces de bon fonctionnement du cours d'eau

MES5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera depuis le chemin de Vetrau au nord. La voirie présentera un dispositif de retournement.
- Mobilités douces : Une liaison douce sera aménagée de façon traversante entre le chemin de Vetrau et la route de Belossy, en traversée des espaces boisés
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du tènement

MES5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



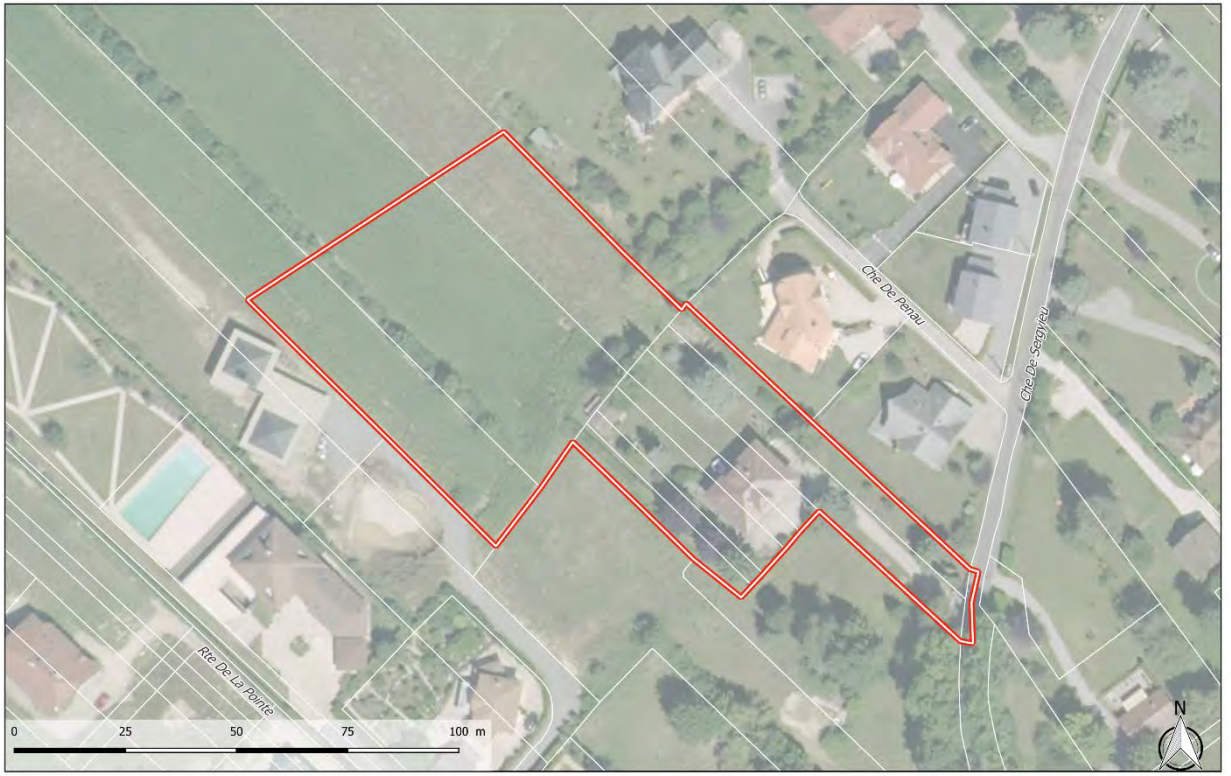
TITRE 7 OAP SECTORIELLE – MES 6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES6 – Roget
Localisation	Ouest du centre-village
Superficie Brute	7200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7200 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis le chemin de Sergyeu
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement en partie agricole et en partie occupé par une construction
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord (point bas)
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine et en partie en extension
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré Espace proche du rivage

THONON agglomération
épode

Messery - VILLAGE - OAP MES6 - 7200 m²
Zone PLUi : 1AUd
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	18 log.
Formes urbaines	Constructions de type groupé, intermédiaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

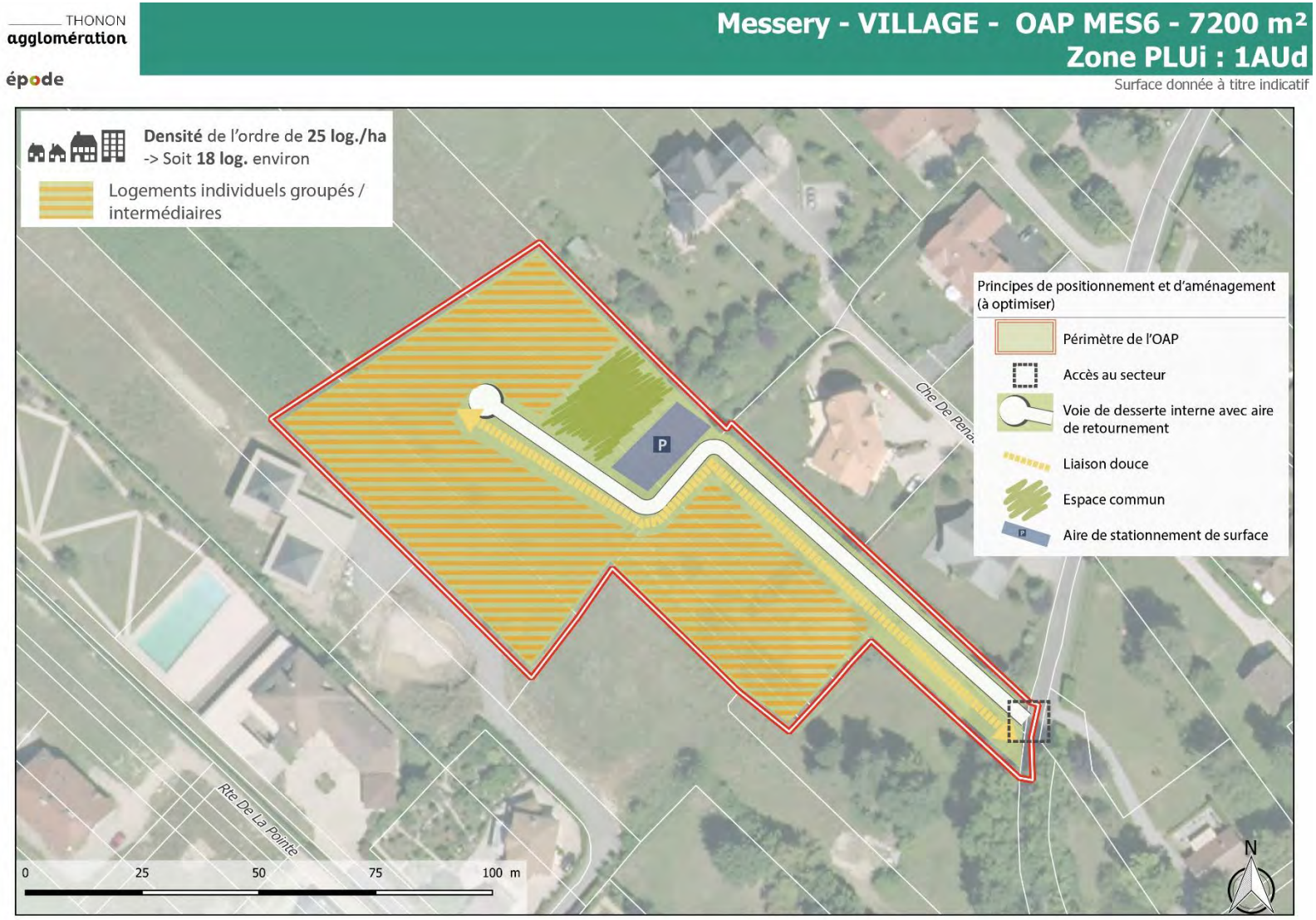
MES6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type groupé, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain majoritairement contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MES6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera depuis le chemin de Sergyieu. La voirie présentera un dispositif de retournement.
- Mobilités douces : Une liaison douce sera aménagée de façon traversante et permettra un accès facilité à l'espace commun
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements

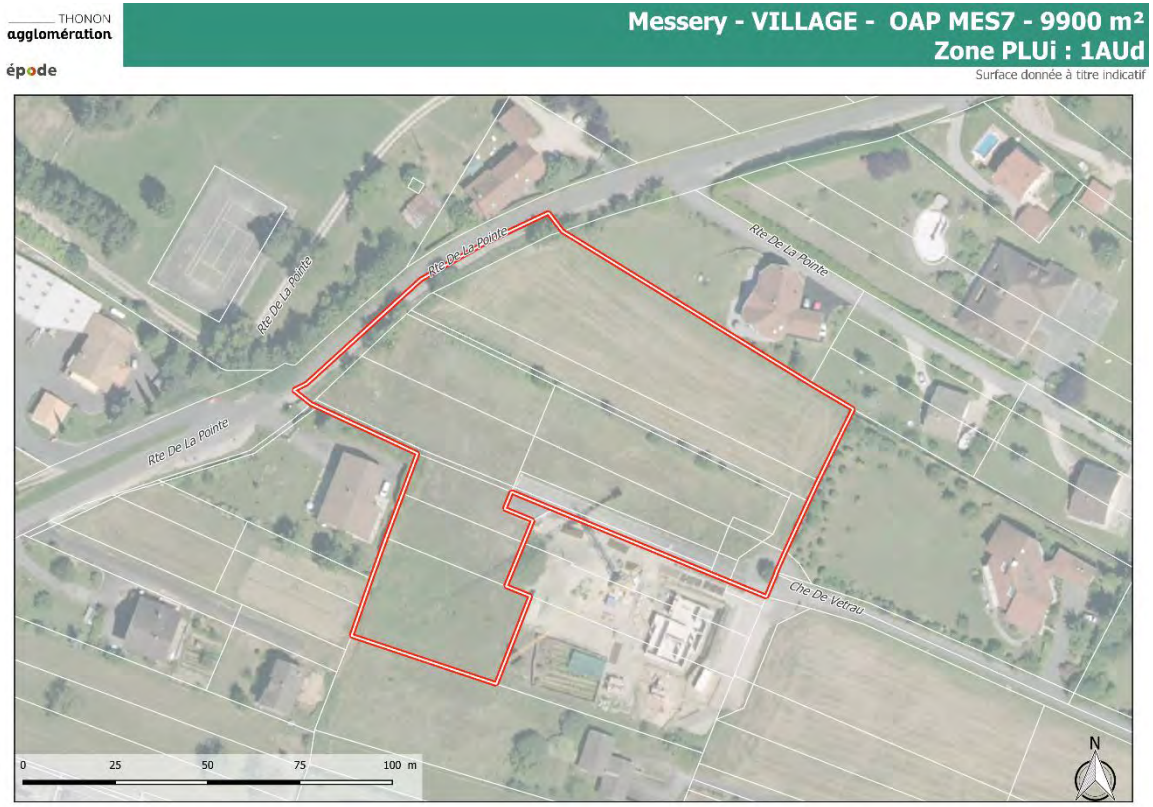
MES6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 8 OAP SECTORIELLE – MES 7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES7 – Clamogne
Localisation	La Pointe, ouest centre-bourg
Superficie Brute	9900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	9500 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis le chemin de Vetrau à l'est
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Tènement en partie en friche, en partie en herbe
Topographie	Légère déclivité de l'est vers l'ouest
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré Espace proche du rivage







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	19 logements
Formes urbaines	Constructions de type intermédiaires, collectifs
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

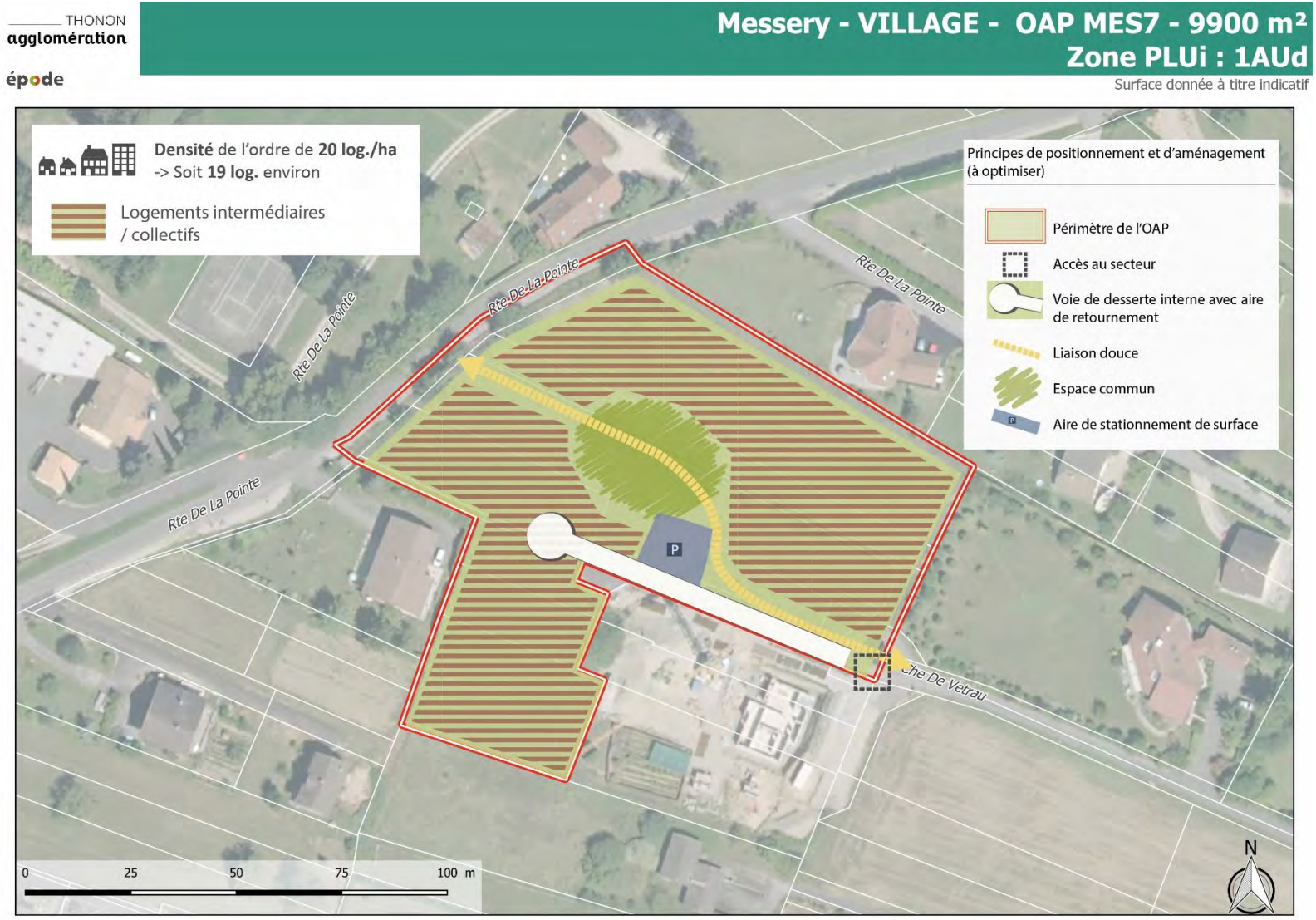
MES7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront favoriser la vue vers le lac au plus grand nombre
- Gabarit des constructions : les bâtiments seront de type intermédiaire, collectif en type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain majoritairement contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il est à positionner au cœur du tènement, et sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
  Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

MES7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : L'accès au secteur se fera depuis le chemin de Vetrau à l'est
- Mobilités douces : Une liaison douce sera créée de façon traversante entre le chemin de Vetrau et la route de la Pointe (lien vers le lac)
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée du tènement, et en interface avec l'espace commun

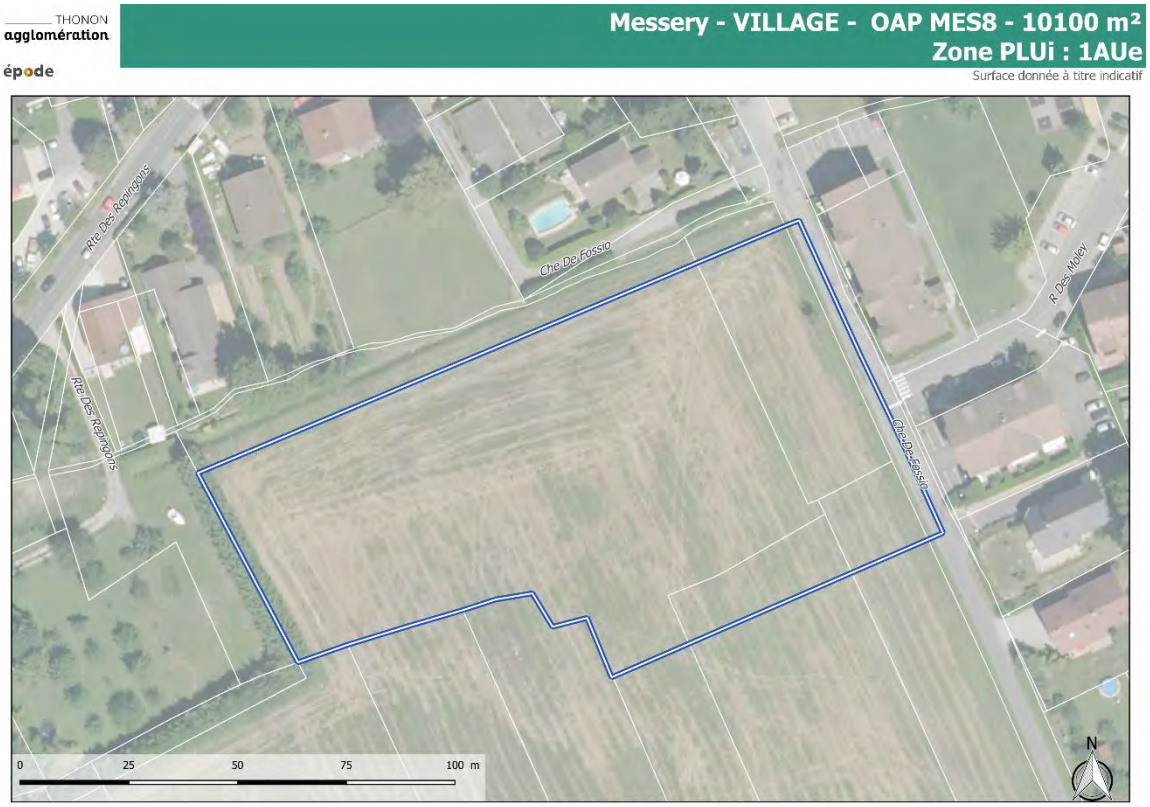
MES7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 9 OAP SECTORIELLE – MES 8

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	MES8 – Brolliet
Localisation	Brolliet, sud centre-bourg
Superficie Brute	10100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	9800 m²
Zonage PLUi	1AUe
Desserte voirie	Bordée par le chemin de Fossio
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles déclarées en culture
Topographie	Déclivité du sud vers le nord (point bas)
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MES8.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Equipements d'intérêt collectif Orientation pressentie : équipements médico-social
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

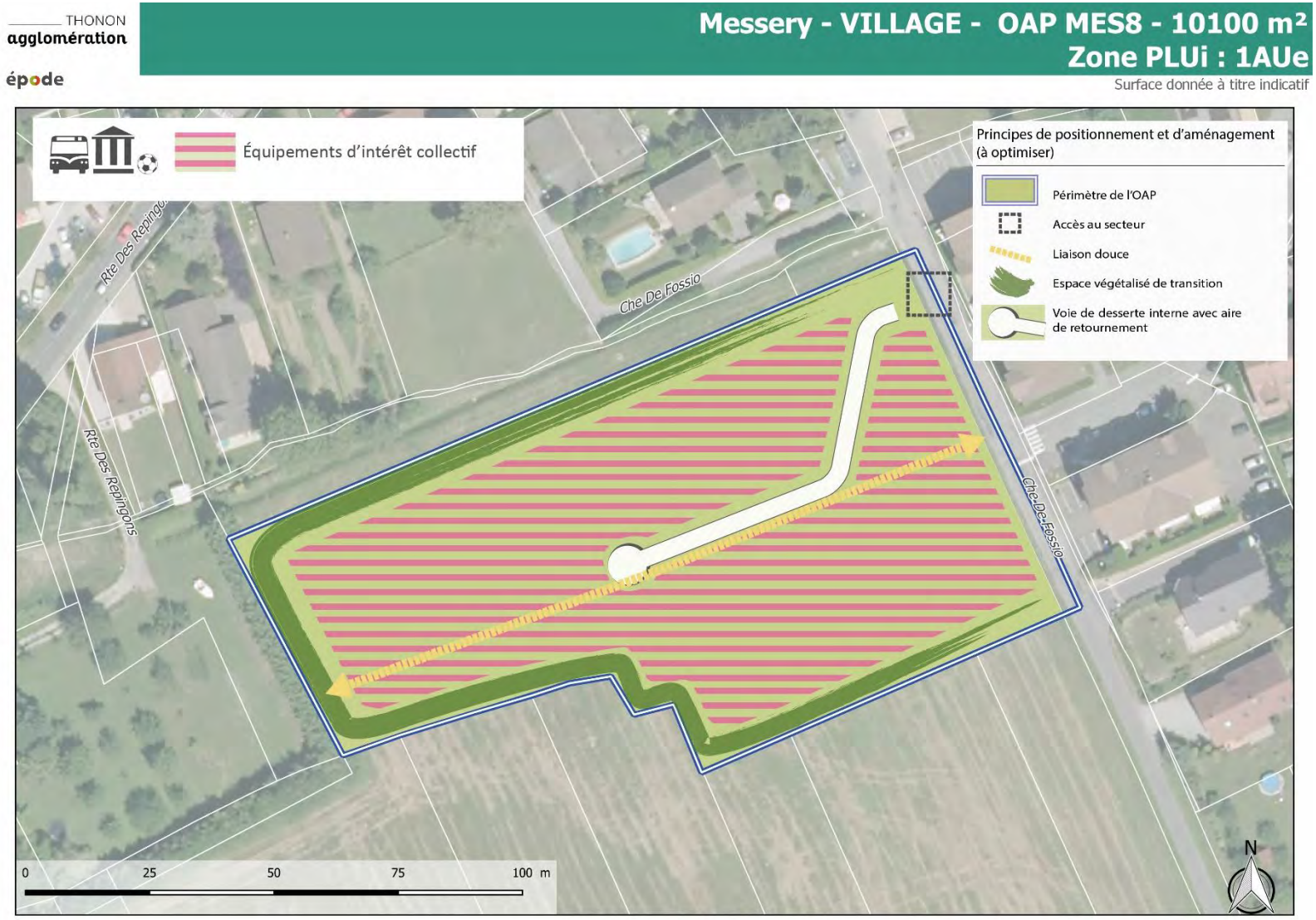
MES8.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Aspect architectural : le programme s'insère en partie sud du centre-bourg, à l'interface entre quartiers d'habitat et zone agricole, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité urbaine
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée devra être préservée/maintenue en partie nord en lien avec l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau, et en partie ouest et sud en transition avec les habitations existantes et la zone agricole.

MES8.I.3. LES DEPLACEMENTS

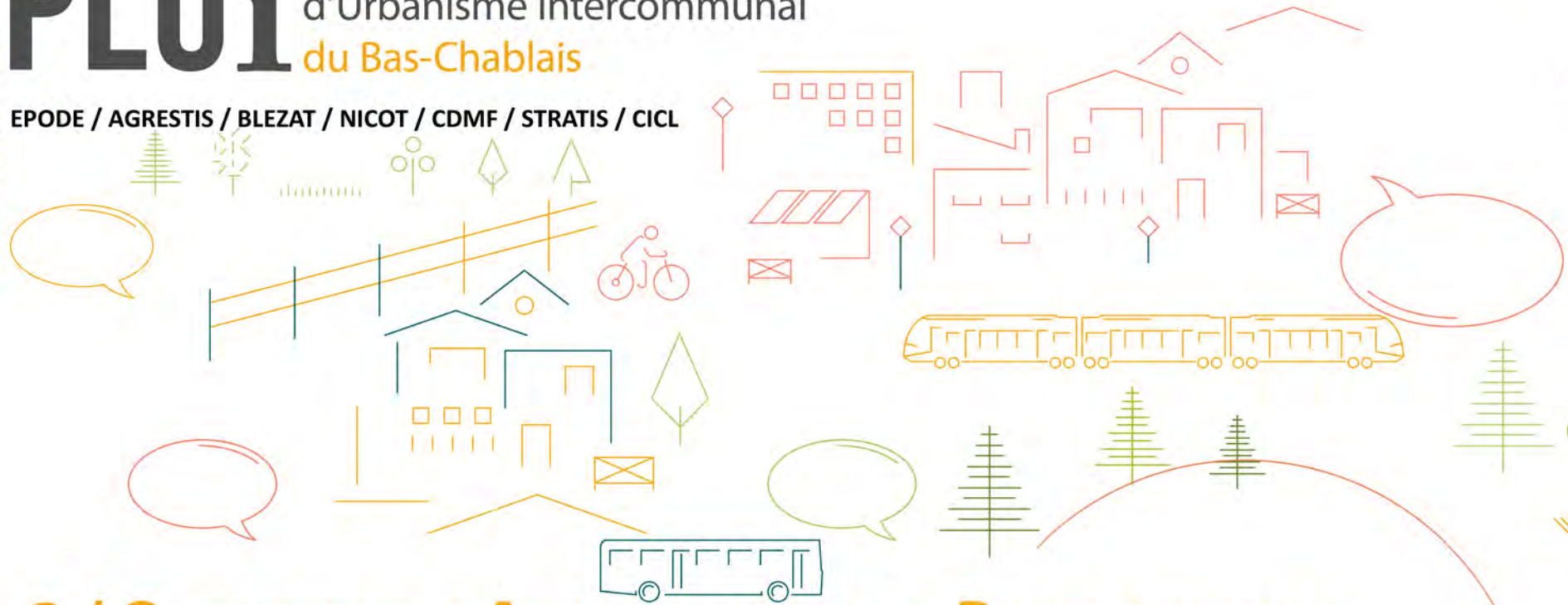
- Desserte de la zone : l'accès se fera par le chemin de Fossio
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

MES8.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

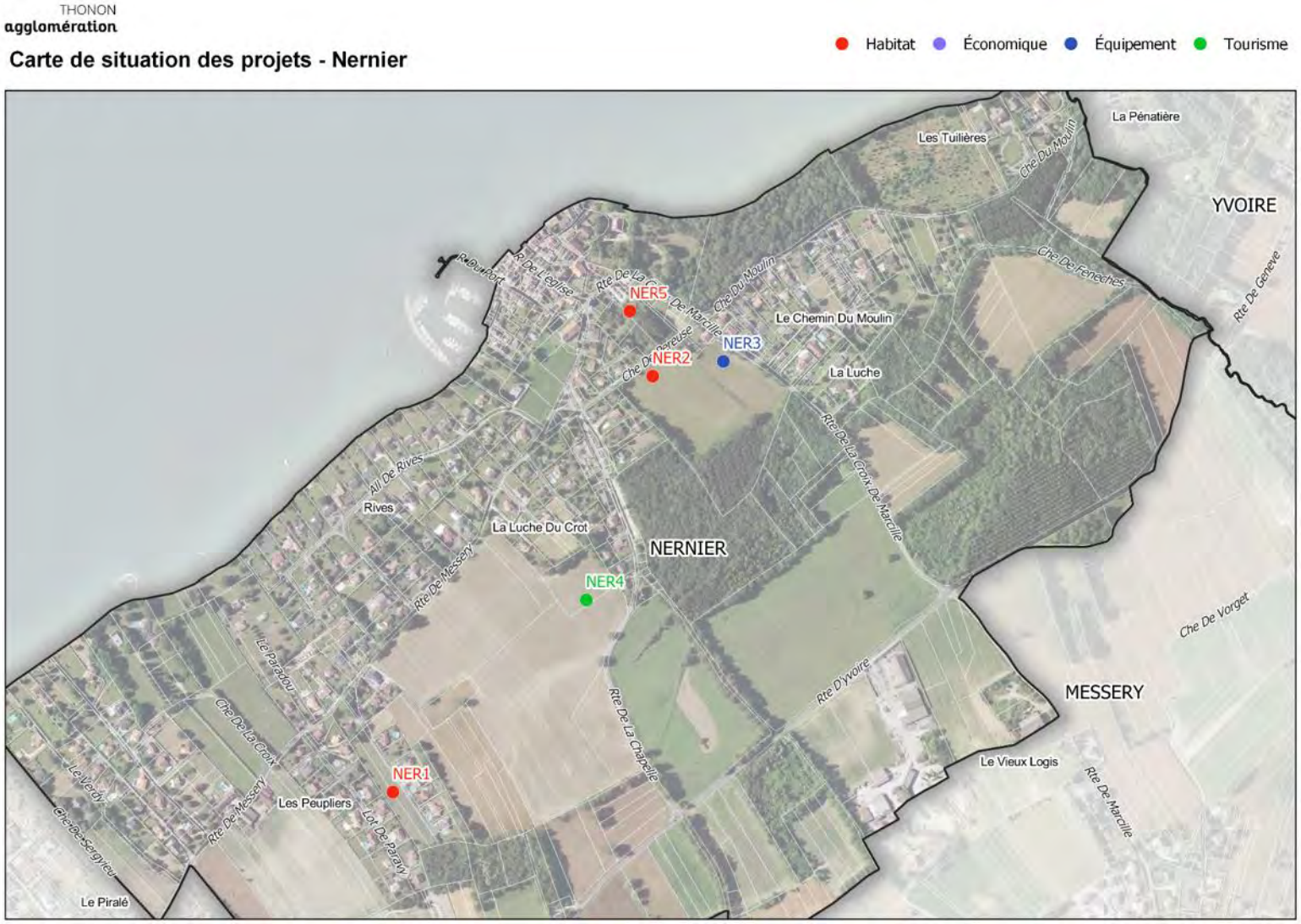
Commune de NERNIER





THONON agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – NER 1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	NER1 – Paravy
Localisation	Au sud-ouest de la commune, à proximité du lotissement de Paravis
Superficie Brute	7300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7300 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Depuis la Route de Messery puis la voie des Prés du Léman
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en prairie temporaire (RPG 2017)
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine - Renfoncement
Armature urbaine	Espace périphérique de développement modéré Espace proche du rivage



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

NER1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	11 logements
Formes urbaines	Logements de type individuel groupé, voire individuel pur
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

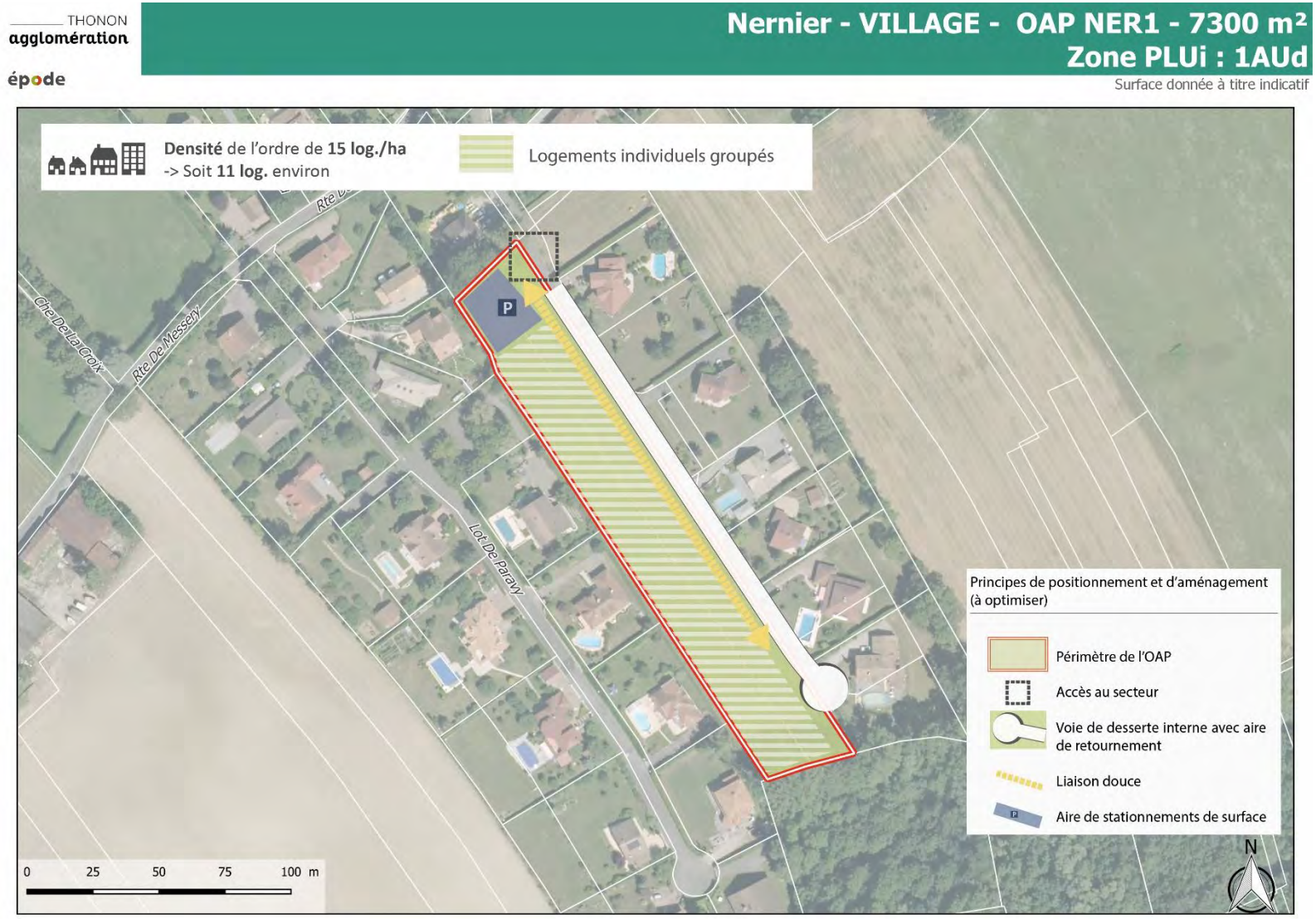
NER1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+1+combles/attique maximum, avec en majorité de l'habitat groupé et la possibilité de façon mineure de l'habitat individuel
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

NER1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : Desserte par la voie des Prés du Léman
- Mobilités douces : desserte centrale du secteur à relier avec les voiries limitrophes
- Stationnements : les stationnements de surface devront être réalisés de préférence en entrée de site

NER1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – NER 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	NER2 – Péreuse ouest
Localisation	Centre-village
Superficie Brute	5900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5500 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis le Chemin de Péreuse
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle cultivée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace Préférentiel de Développement Espace proche du rivage



THONON agglomération

épode

Nernier - VILLAGE - OAP NER2 - 5900 m²
Zone PLUi : 1AUc

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

NER2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	14 logements
Formes urbaines	Logements de type petits collectifs et individuels groupés / intermédiaires
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

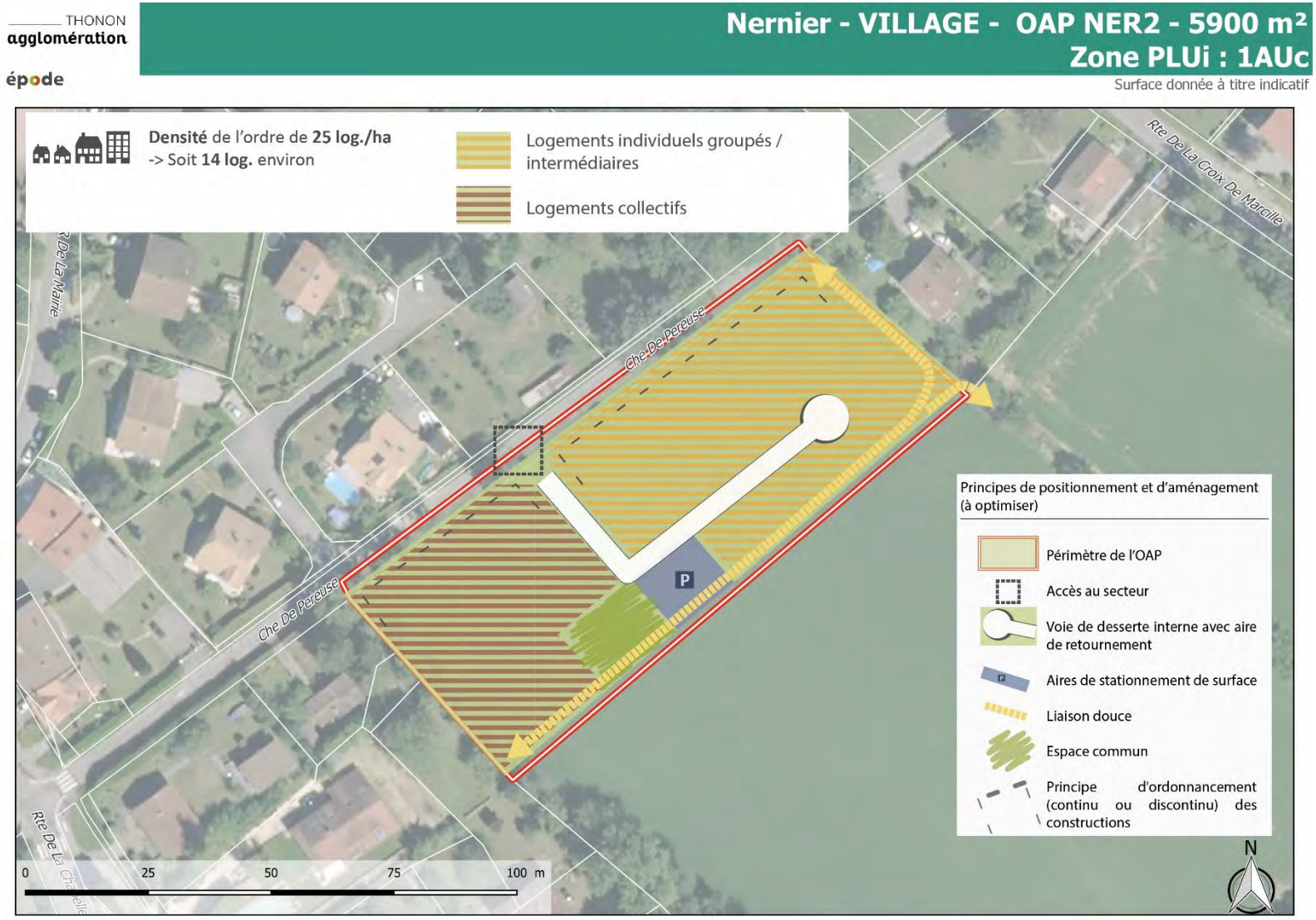
NER2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantation : l'orientation majoritaire des faîtages est à prévoir de façon parallèle au chemin de Péreuse, avec un effet rue à prévoir avec un ordonnancement des constructions sur cette façade
- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+1+combles/attique maximum, sous la forme d'habitat collectif en partie ouest et d'habitat groupé / intermédiaire en partie est
- Aspect architectural : le programme s'insère en cohérence avec le projet récent juste au nord et la proximité du centre-bourg historique à caractère patrimonial fort
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif

NER2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : Desserte depuis le Chemin de Péreuse au nord du secteur. La voirie présentera un dispositif de retournement.
- Mobilités douces : Une liaison douce transversale sera aménagée en continuité du chemin en Bornée, en liaison entre le chef-lieu et les zones d'équipements existantes et futures
- Stationnements : Les stationnements seront en partie mutualisés sur l'arrière du tènement et en interface avec l'espace commun

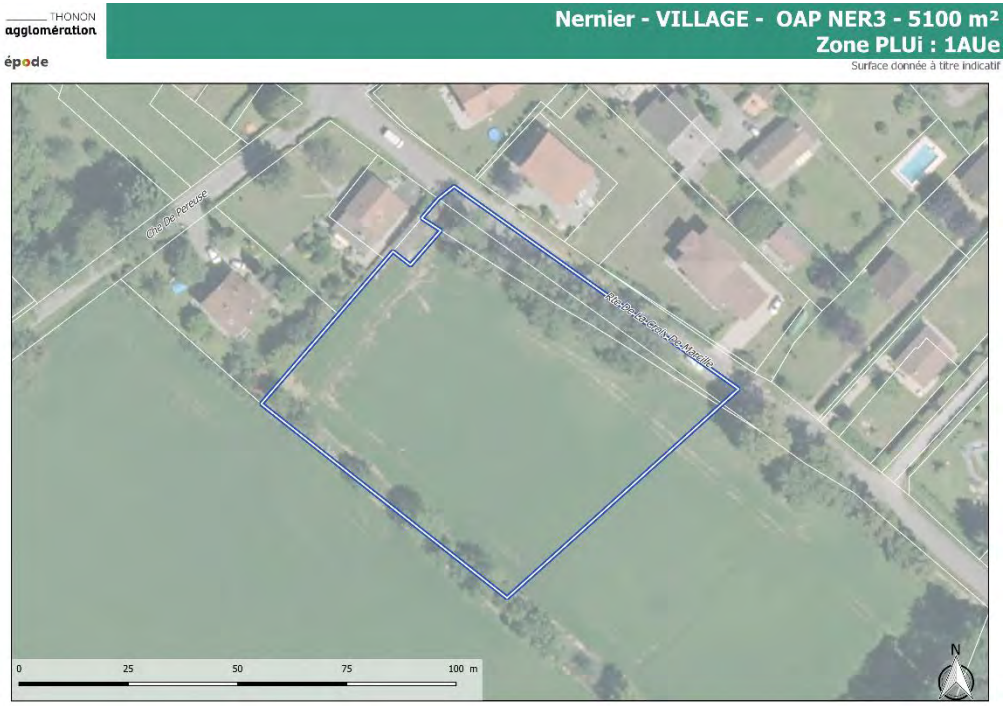
NER2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – NER 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	NER3 – Péreuse est
Localisation	Sud-est centre-village
Superficie Brute	5100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4700 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUe
Desserte voirie	Route de la Croix de Marcille
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle en prairie déclarée
Topographie	De l'ouest vers l'est (point bas)
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine Espace proche du rivage





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

NER3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Equipements d'intérêt collectif Orientation pressentie : équipements scolaires, périscolaires, sportifs, de loisirs
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*

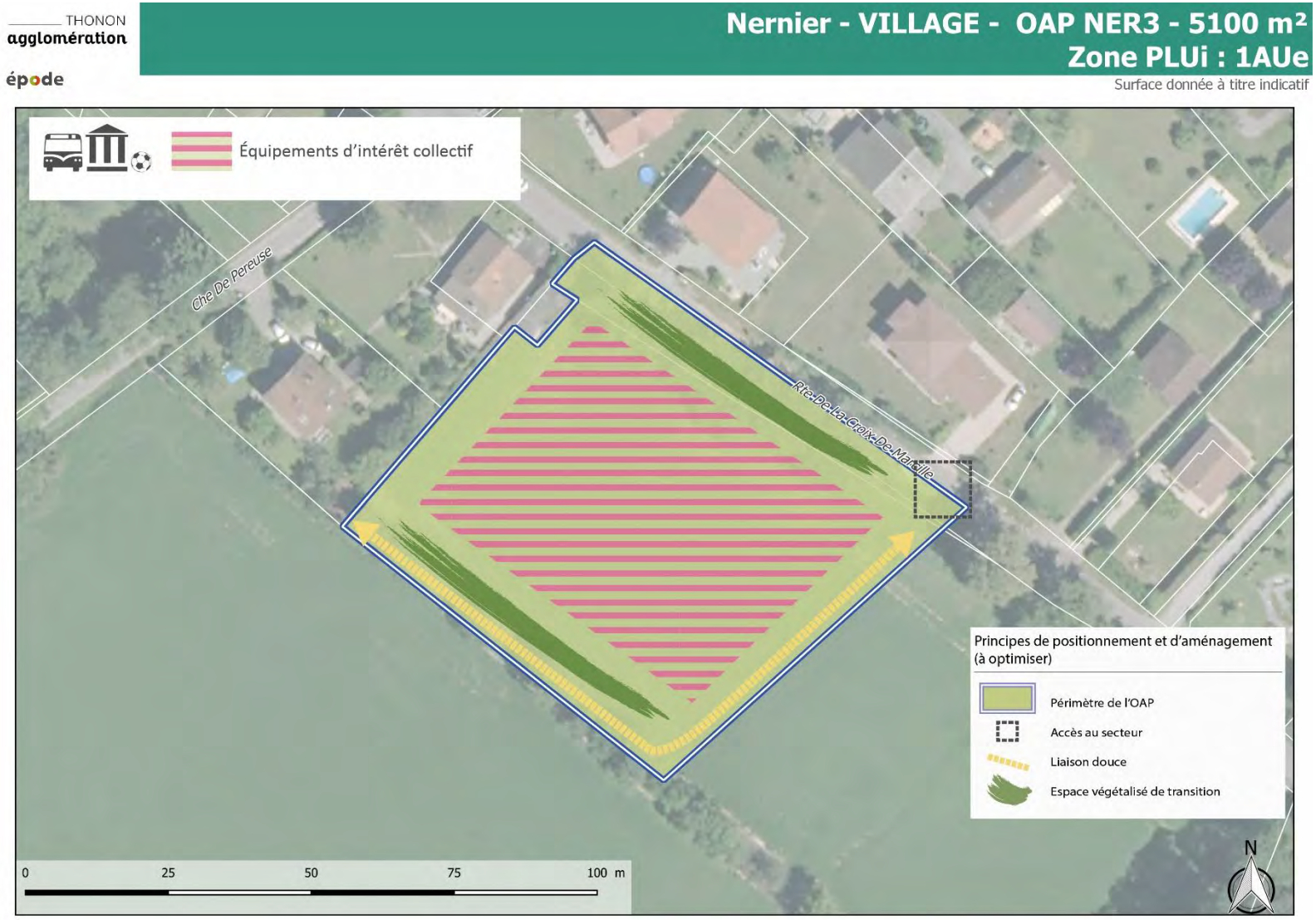
NER3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Aspect architectural : le programme s'insère au sud-est du centre-bourg, à l'interface entre quartiers d'habitat, zone agricole, et futur espace de stationnement, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité urbaine
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, la trame végétalisée présente en bordure de voirie est en limite ouest du tènement devra être préservée.

NER3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : Desserte depuis la route de la Croix de Marcille
- Mobilités douces : Une liaison douce traversante sera aménagée en continuité avec le chemin à créer dans l'OAP NER6 et le futur espace de stationnement à l'est
- Stationnements : Les stationnements seront en partie gérés dans la zone spécifique prévue à cet effet (zone Ne)

NER3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – NER 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	NER4 – Contamines Jouantes
Localisation	Sud-ouest centre-village
Superficie Brute	16100 m²
Superficie hors voirie limitrophe	15800 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUt
Desserte voirie	Route de la Chapelle
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle en prairie déclarée
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord (point bas)
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine Espace proche du rivage





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

NER4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités touristiques Orientation pressentie : golf, hôtellerie
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*Non concernée*

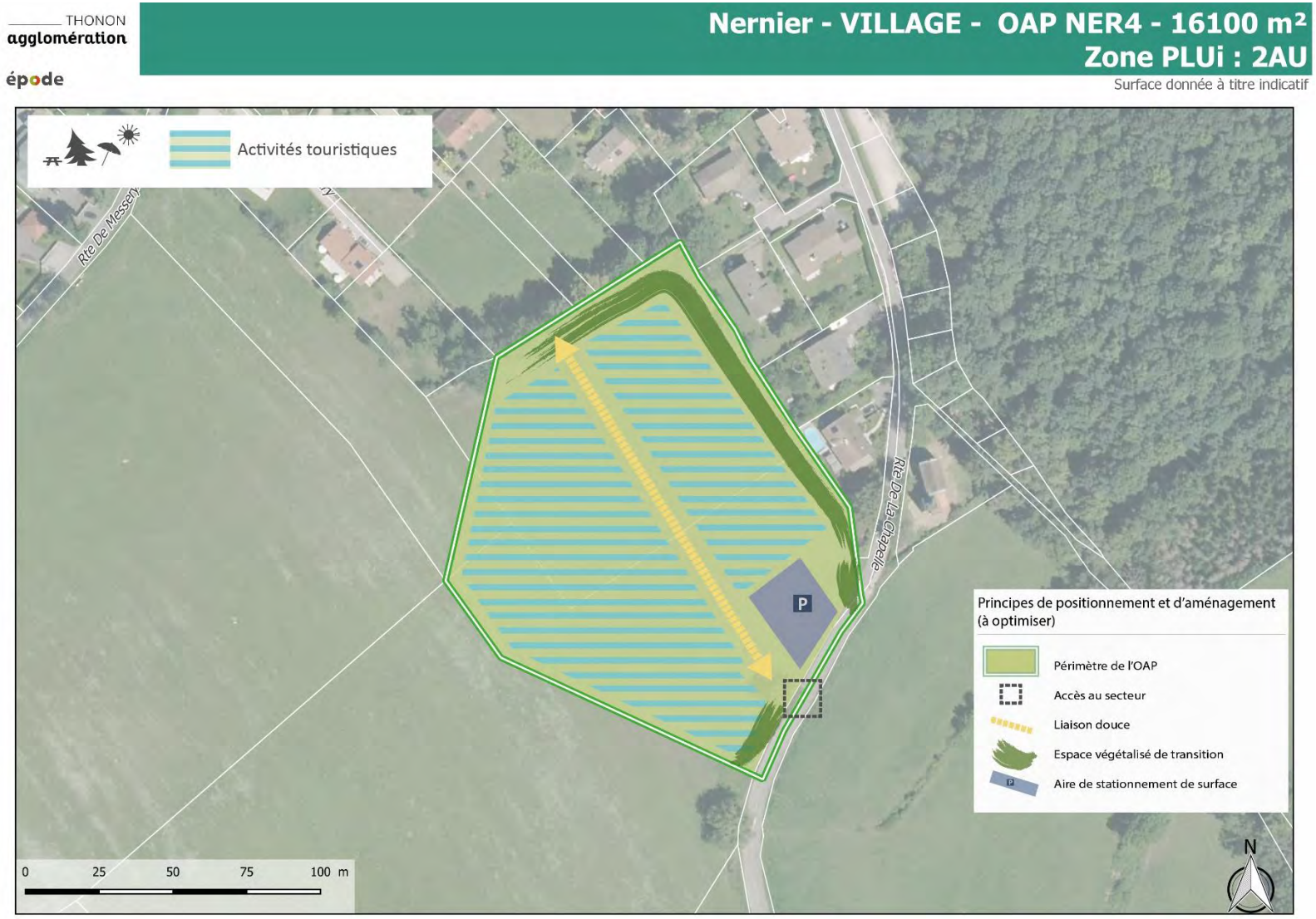
NER4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront préserver la vue vers le lac depuis la route de la Chapelle, ce secteur constituant l'une des entrées au centre-bourg
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+1+combles/attique maximum sur la partie avant du secteur (parcelle sud) et de type R+2+combles/attique maximum sur la partie arrière du secteur (parcelle nord), afin de préserver les vues
- Aspect architectural : le programme s'insère en entrée de commune, face à la Chapelle Notre-Dame-du-Lac, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité urbaine de ce secteur sensible d'un point de vue paysager
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée permettant une intégration paysagère du projet doit être créée en partie sud de la zone, le long de la route et en partie nord et est en tant que zone tampon avec les habitations existantes.

NER4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès à aménager depuis la route de la Chapelle
- Mobilités douces : Une liaison douce traversante sera aménagée
- Stationnements : mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de zone, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

NER4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 7 OAP SECTORIELLE – NER 5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	NER5 – Bornée
Localisation	Sud-est centre-village
Superficie Brute	11400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	11400 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUc
Desserte voirie	Depuis la RD60, Route de la Croix de Marcillé
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parking Boisements
Topographie	Relativement plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine Espace proche du rivage





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

NER5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble
Phasage interne	*3 tranches d'aménagement*

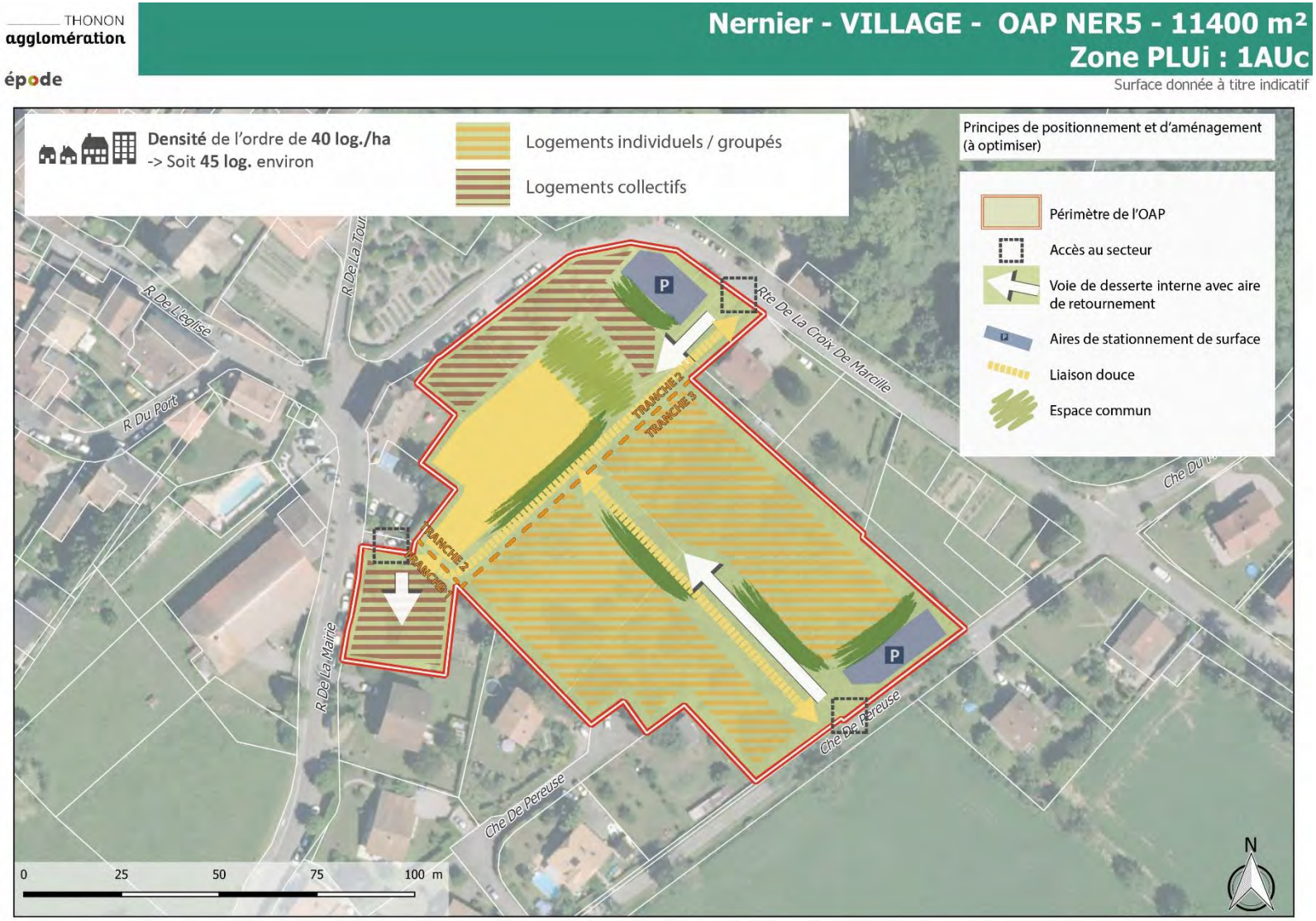
NER5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les implantations devront préserver les covisibilités avec le village, ce secteur constituant l'une des entrées au centre-bourg
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+1+combles/attique maximum sur la partie sud-est du secteur (parcelle sud) et de type R+2+combles/attique maximum sur la partie nord et ouest
- Aspect architectural : le programme s'insère en entrée de commune, face à la Chapelle Notre-Dame-du-Lac, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et participer de la qualité urbaine de ce secteur sensible d'un point de vue paysager
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée permettant une intégration paysagère du projet doit être créée en partie sud de la zone, le long de la route et en partie nord et est en tant que zone tampon avec les habitations existantes.

NER5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : accès à aménager depuis la route de la Croix de Marcillé, chaque tranche d'aménagement présentera un accès dédié
- Mobilités douces : Des liaisons douces traversantes seront aménagées, selon des axes Nord-Sud et Est-Ouest
- Stationnements : mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de zone

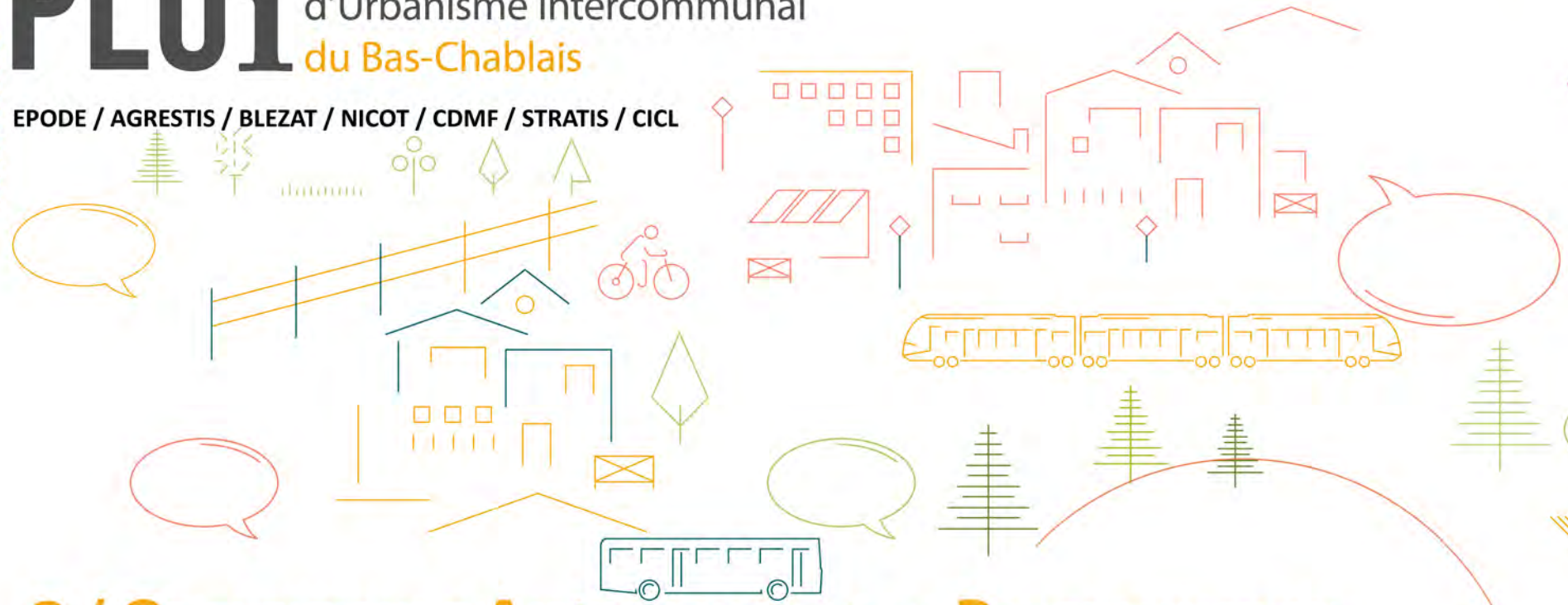
NER5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de SCIEZ





THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Sciez



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – SCI1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI1 – Sous Sciez
Localisation	En continuité nord immédiate du centre-bourg historique
Superficie Brute	12700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	11700 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Avenue des Charmes
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Sciez - POLE - OAP SCI1 - 12700 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	70 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	82 logements
Formes urbaines	De type collectif
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

SC1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : Les bâtiments devront s'implanter de façon à maintenir le point de vue vers l'Église depuis l'avenue des Charmes
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectifs en R+3+combles/attique maximum, le programme s'insère à proximité immédiate du centre-bourg historique, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie centrale du tènement, dont l'aménagement permettra de valoriser le point de vue vers l'Église.

  Un grand espace commun public est prévu en partie nord du tènement.
  Ces espaces seront majoritairement végétalisés et pourront être aménagés en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif, des boisements jouant le rôle de tampon avec des immeubles d'habitations récents devront être créés en limites sud-ouest du tènement

SCI1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès se fera par l'avenue des Charmes, un dispositif de retournement devra être aménagé
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité, les voies et chemins limitrophes, notamment en direction du centre-bourg historique
- Stationnements : une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir, des stationnements publics seront aménagés en partie nord

SCI1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – SCI 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI2 – Bonnatrait Les Prés Derrière
Localisation	Bonnatrait / Excuvilly
Superficie Brute	51900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	48900 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	RD1005, chemin de l'Aulieu, route d'Excuvilly, allée du Léman,
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	En parie en prairie agricole déclarée, espace bâti et d'agrément
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord (point bas), pente moyenne à 4%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération
épode

Sciez - POLE - OAP SCI2 - 51800 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI 2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixte résidentielle, commerces/services et équipements publics
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha Tranche 1 = 60 log./ha Tranche 2 = 25 log./ha Tranche 3 = 50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	171 logements Tranche 1 = 112 et commerces/services en RDC donnant sur la RD1005 Tranche 2 = 21 Tranche 3 = 38 et commerces/services en RDC donnant sur la RD1005
Formes urbaines	Tranche 1 = collectifs Tranche 2 = intermédiaires / groupés Tranche 3 = collectifs *Tranche libre (logements de fonction)*
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches
Phasage interne	Tranche 1 = prioritaire Tranche 2 = sous condition de réalisation de la tranche 1 Tranche 3 = sous condition de réalisation de la tranche 2 Tranche libre = secteur d'équipements publics
Priorité communale	1

SCI 2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

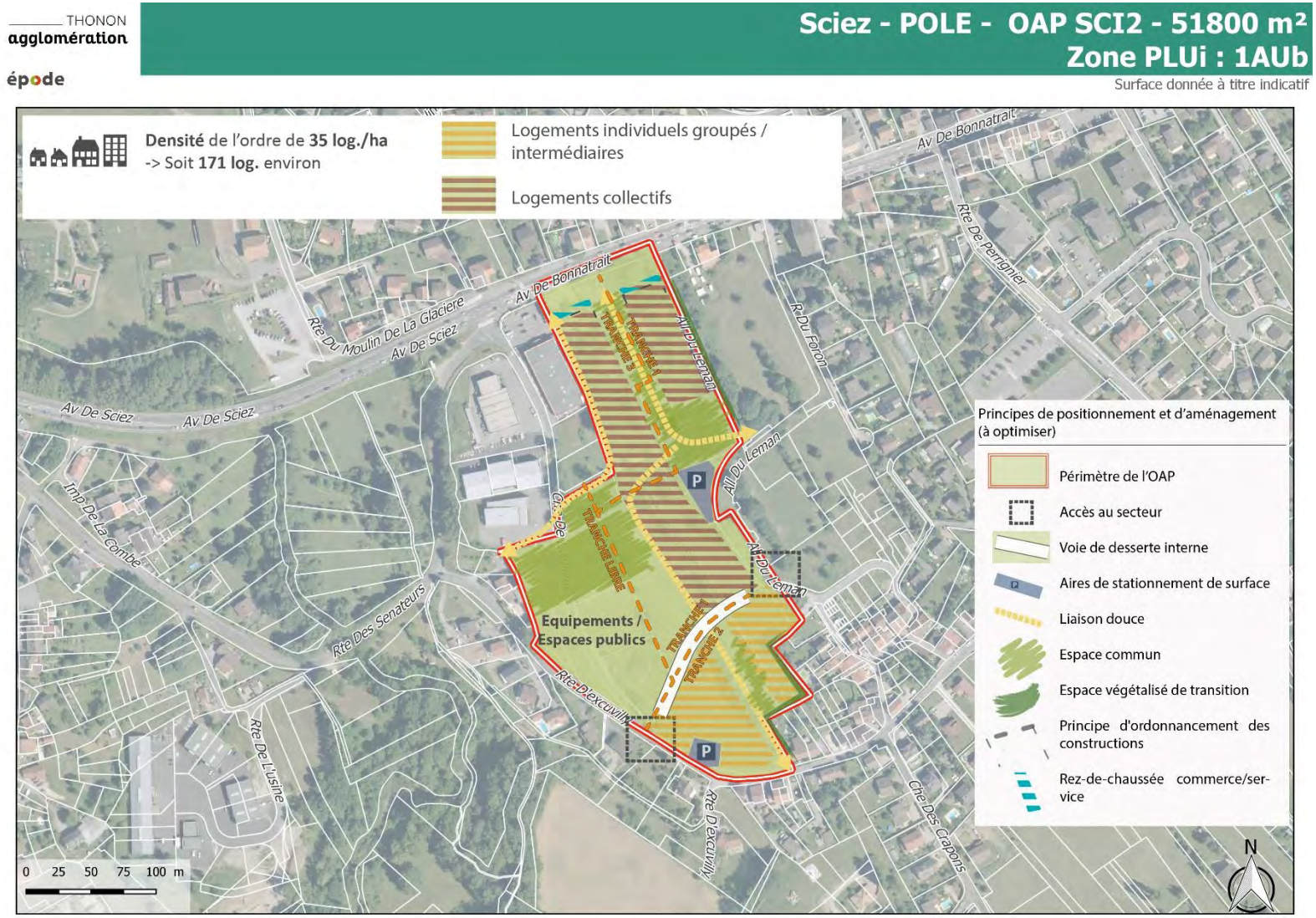
- Implantations : En tranche 1, les bâtiments collectifs devront proposer un ordonnancement des façades principales sur la RD1005, avec un rez-de-chaussée dédié aux commerces-services, tout en respectant un recul cohérent avec les opérations présentes à l'ouest et à l'est de ces futurs bâtiments
  La tranche dite « libre » est destinée à un équipement public (groupe scolaire) et à des espaces publics et de circulation
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif pour les tranches 1 et ~~2~~ 3, de type R+3+combles/attique maximum en tranche 1 et de type R+2+combles/attique maximum en tranche 3, les logements collectifs de la tranche 1 présenteront une volumétrie dégressive du nord vers le sud, et bâtiments de type intermédiaire/groupé en tranche 2, de type R+1+combles/attique maximum
  Cette progression des hauteurs du sud vers le nord permettra de gérer la transition entre les formes urbaines du hameau ancien d'Excuvilly et les opérations plus denses présentes le long de la RD1005
- Aspect architectural : le programme s'insère à l'interface entre bâtis historiques du hameau d'Excuvilly et habitat contemporain, les différentes formes urbaines, les volumes, l'aspect et les matériaux permettront de gérer cette transition, les bâtis en tranche 2 devront s'inspirer de l'architecture locale
- Espace commun : plusieurs espaces de convivialité sont à créer, en tranche 1 et 2 à dimensionner en cohérence avec le schéma. Un grand espace public est également prévu en tranche libre.
  Ils seront majoritairement végétalisés et pourront être aménagés en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration, plateforme de compostage collectif…

- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, les boisements présents en partie sud de la tranche 2 devront être préservés ou à défaut recréés afin de gérer la transition avec le hameau historique

SCI 2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par un accès à aménager la route d'Excuvilly jusqu'à la rue du Foron dans le cadre de la réalisation des tranches 1 et 2. L'accès à la tranche 3 devra être assuré par ceux réalisés pour les deux premières tranches. La tranche 1 devra ainsi prévoir la desserte de la tranche 3.
- Mobilités douces : des liaisons douces permettront de traverser aisément l'ensemble de l'opération, des accès facilités aux espaces communs et à la zone d'équipements publics, et des liens aisés vers les chemins et voies limitrophes
- Stationnements : une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir au niveau des points d'accès

SCI 2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – SCI 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI3 – Sciez ouest Les Panthets est
Localisation	Les Plantets
Superficie Brute	4000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3700 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Chemin des Filles, route d'Excenevex
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle agricole
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Sciez - POLE - OAP SCI3 - 4000 m²
Zone PLUi : 1AUc
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI 3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	11 logements
Formes urbaines	Habitat collectif, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

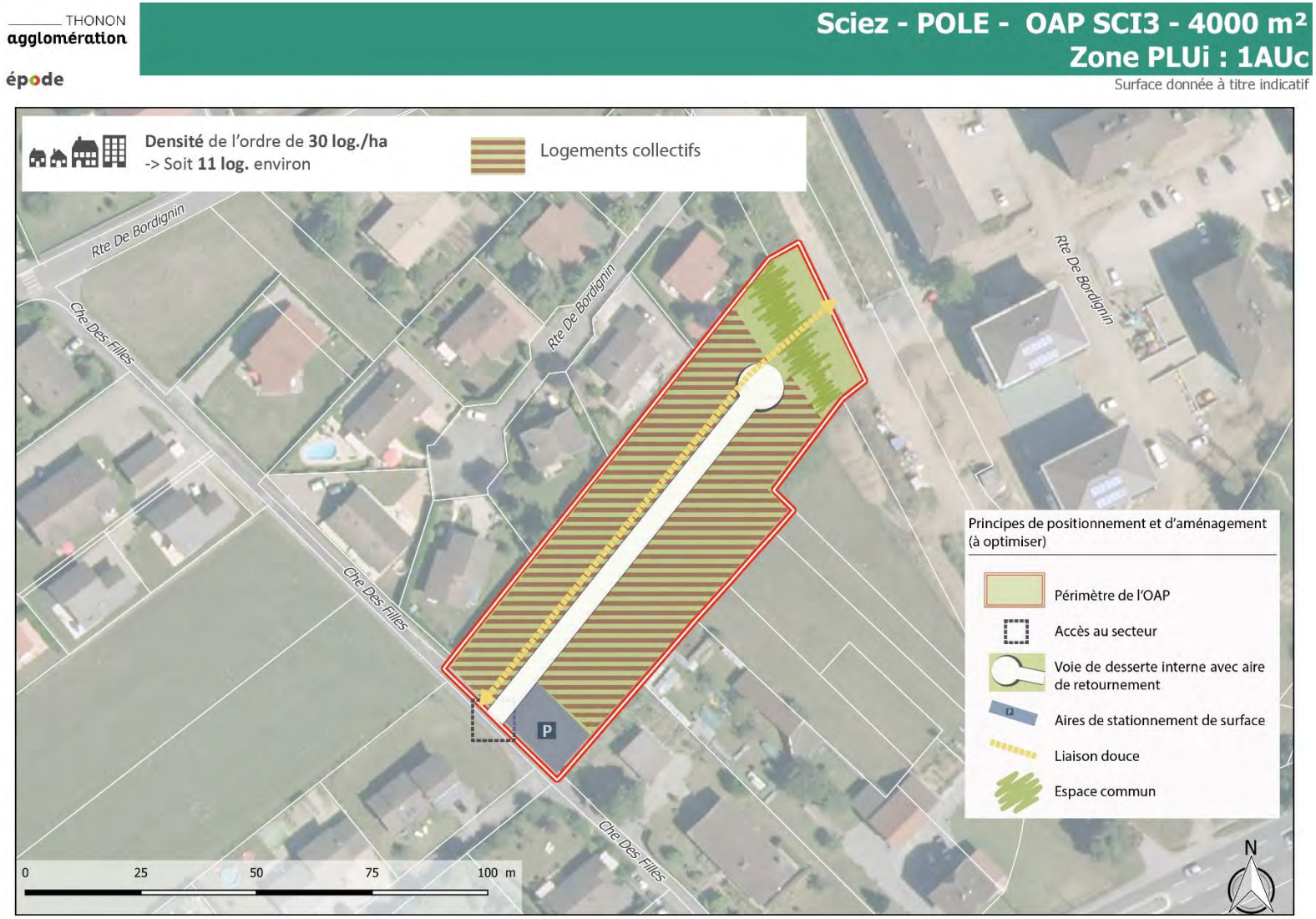
SCI 3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaire, collectif, en R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en limite nord-est, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive

SCI 3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès unique est à prévoir depuis le chemin des Filles, un dispositif de retournement doit être prévu
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en entrée de zone

SCI 3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – SCI 4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI4 – Sciez ouest Les Panthets ouest
Localisation	Les Plantets
Superficie Brute	6900 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6900 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Chemin des Filles
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Culture agricole déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En extension
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI 4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	21 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

SCI 4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, intermédiaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en limite ouest, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive

SCI 4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à prévoir depuis le chemin des Filles, un dispositif de retournement doit être prévu
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en entrée de zone

SCI 4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE

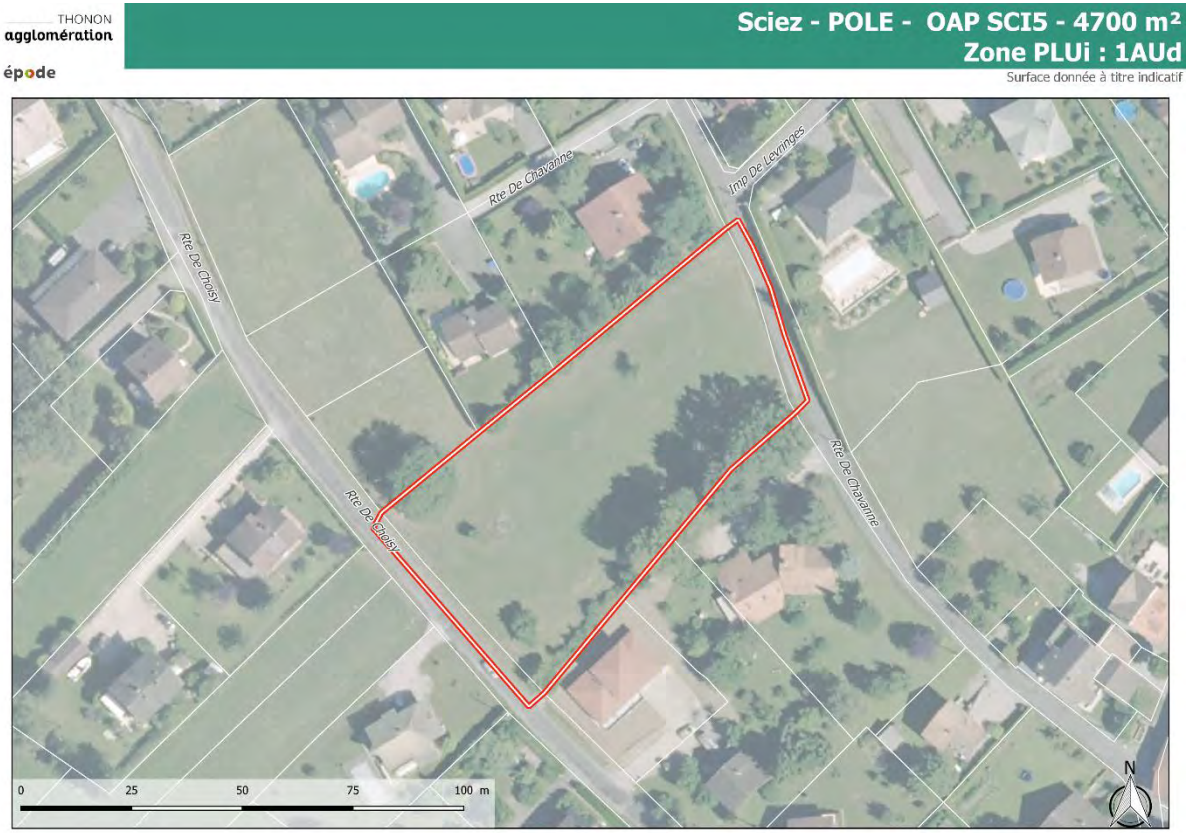


TITRE 6 OAP SECTORIELLE – SCI 5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI5 – Chavanne
Localisation	Entre Bonnatrait et Choisy
Superficie Brute	4800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4400 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Route de Choisy, Route de Chavanne
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Déclivité du sud-est vers le nord-ouest (point bas), pente moyenne à 10%
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI 5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	7 logements
Formes urbaines	Habitat groupé, individuel de façon minoritaire
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

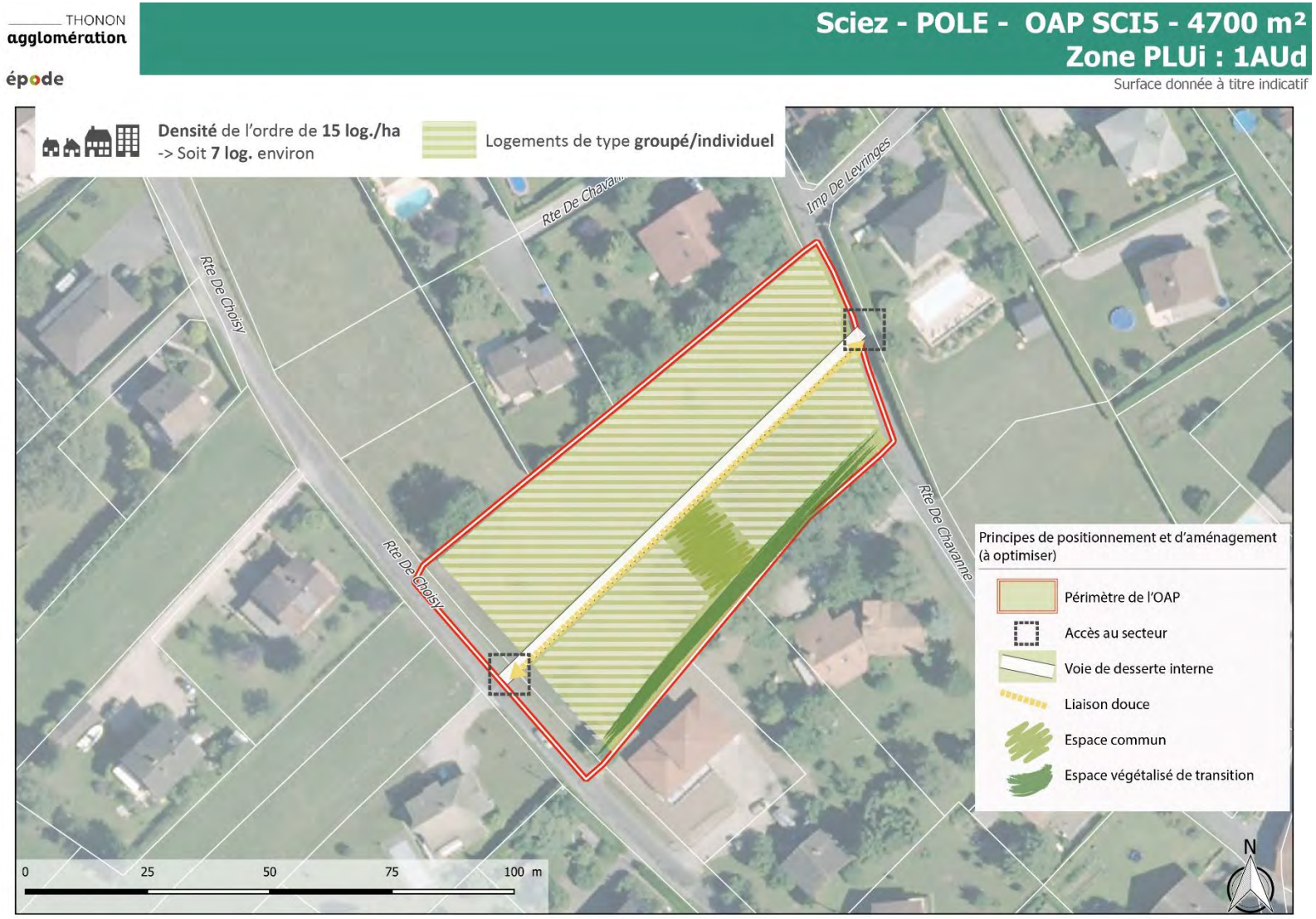
SCI 5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type groupé, individuel de façon minoritaire, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, les boisements présents en partie sud du tènement sont à préserver ou à défaut recréer, jouant le rôle tampon avec les habitations existantes

SCI 5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : une voie de desserte en sens unique est à prévoir entre la route de Choisy et la route de Chavanne (sens à définir)
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes à l'opération
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, en entrée de zone

SCI 5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 7 OAP SECTORIELLE – SCI 6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI6 – Les Crapons Les Jointes
Localisation	Sud de Bonnatrait
Superficie Brute	10000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	9200 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	RD25, chemin des Jointes
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle en prairie agricole en partie déclarée avec alignement de chênes le long du chemin
Topographie	Légère déclivité du sud vers le nord (point bas), pente moyenne à 7 %
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



THONON agglomération
épode

Sciez - POLE - OAP SCI6 - 10000 m²
Zone PLUi : 1AUd
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI 6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	60 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	55 logements
Formes urbaines	Habitat collectif, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

SCI 6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, intermédiaire, de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en interface avec l'allée de chênes, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, l'alignement de chênes doit être conservé, la suppression de quelques sujets pourra être tolérée si les contraintes techniques d'aménagement de voirie le justifient

SCI 6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à prévoir depuis le chemin des Jointes, par l'aménagement d'une voie traversante à sens unique du sud vers le nord, aucun accès ne peut être créé via la RD25
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, notamment via le chemin existant et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements

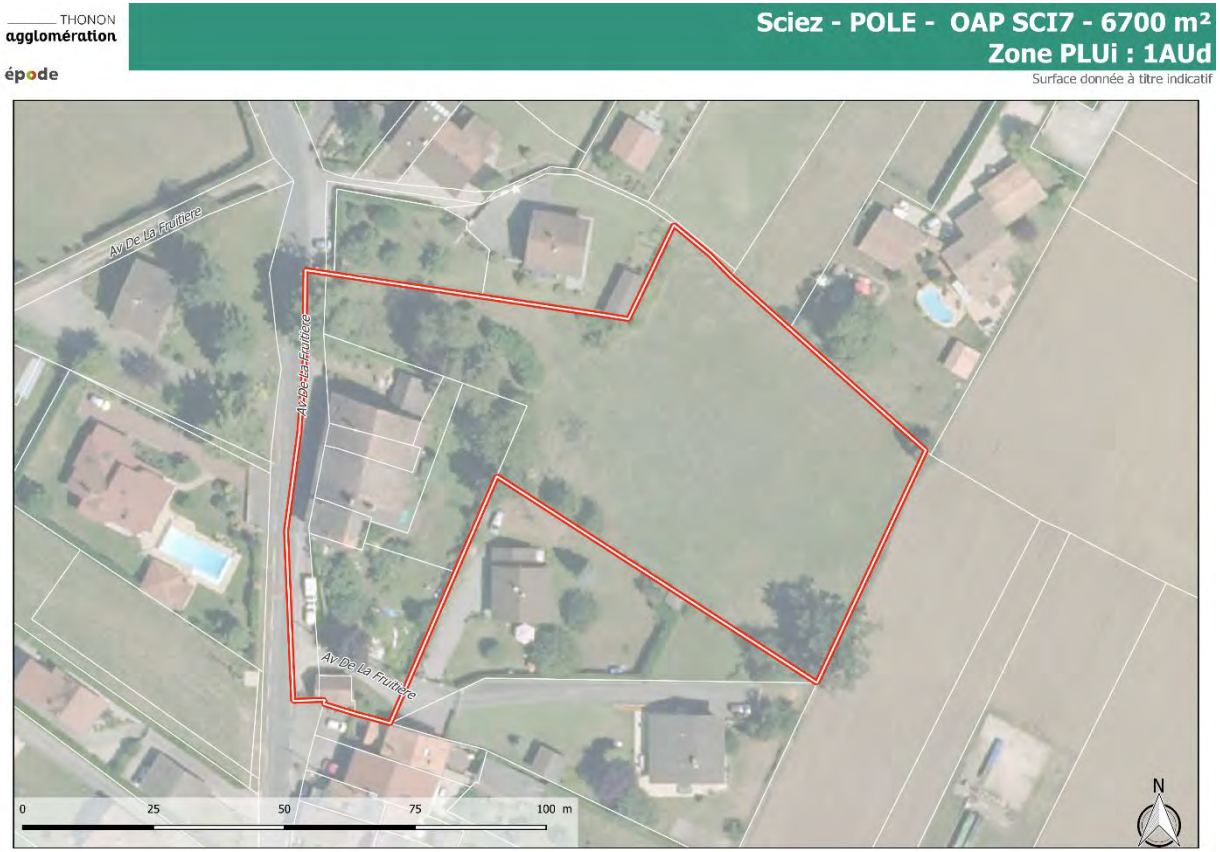
SCI 6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 8 OAP SECTORIELLE – SCI 7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	SCI7 – Filly en Haut
Localisation	Filly
Superficie Brute	6700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6400 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Avenue de la Fruitière
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle en prairie agricole en partie et occupée par une construction en bordure de voie
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine et en extension
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SCI 7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	16 logements
Formes urbaines	Habitat collectif, groupé, individuel
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

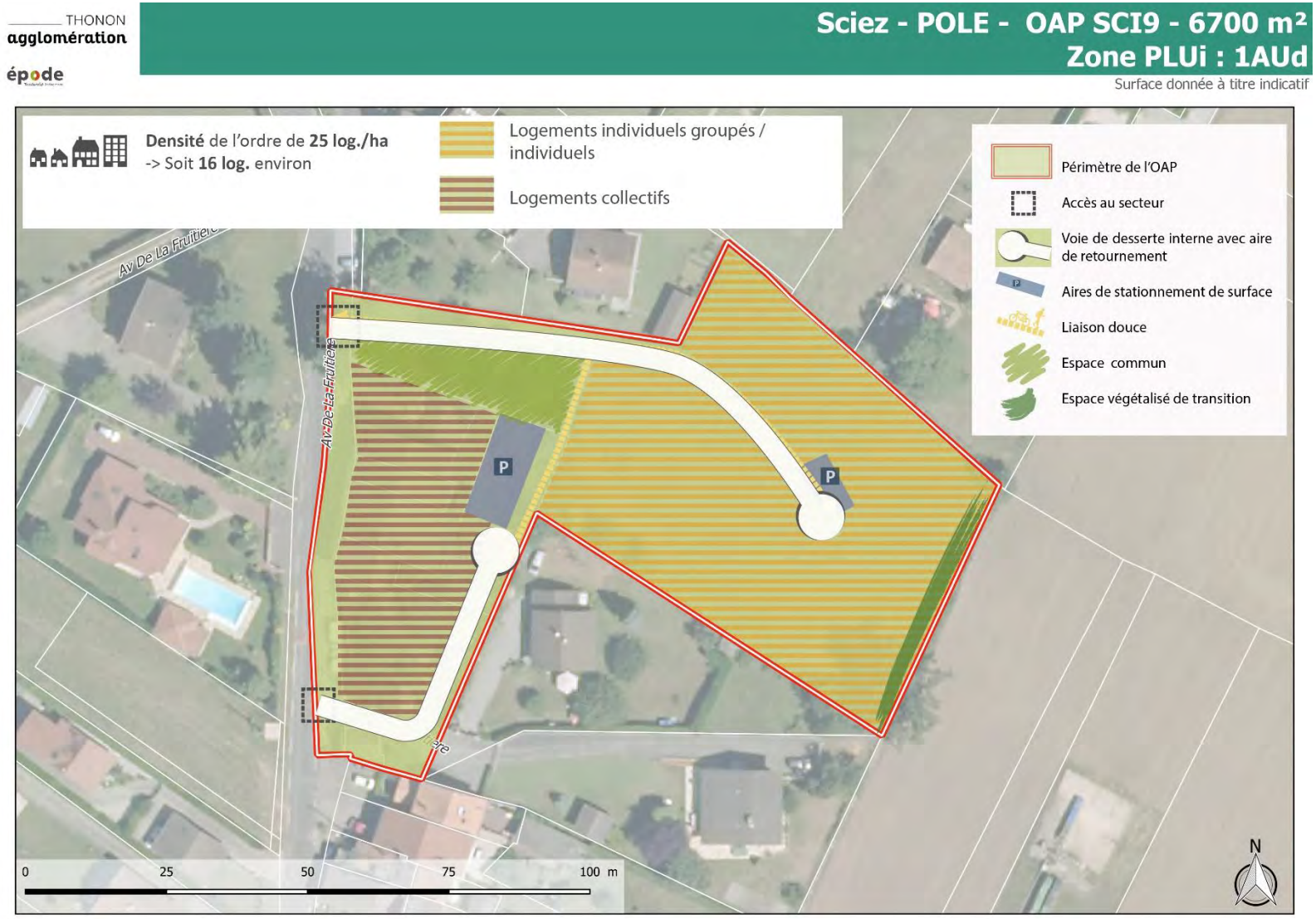
SCI 7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : l'habitat collectif se réalisera principalement de façon parallèle à l'avenue de la Fruitière
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif, pour la partie est, et groupé/individuel de façon minoritaire, globalement de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité du hameau de Filly, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, un espace végétalisé de transition avec l'espace agricole doit être créé en limite est

SCI 7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : les accès sont à prévoir depuis l'avenue de la Fruitière, via un accès existant et un accès à créer, des dispositifs de retournement doivent être prévus
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau des dispositifs de retournement

SCI 7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL

3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

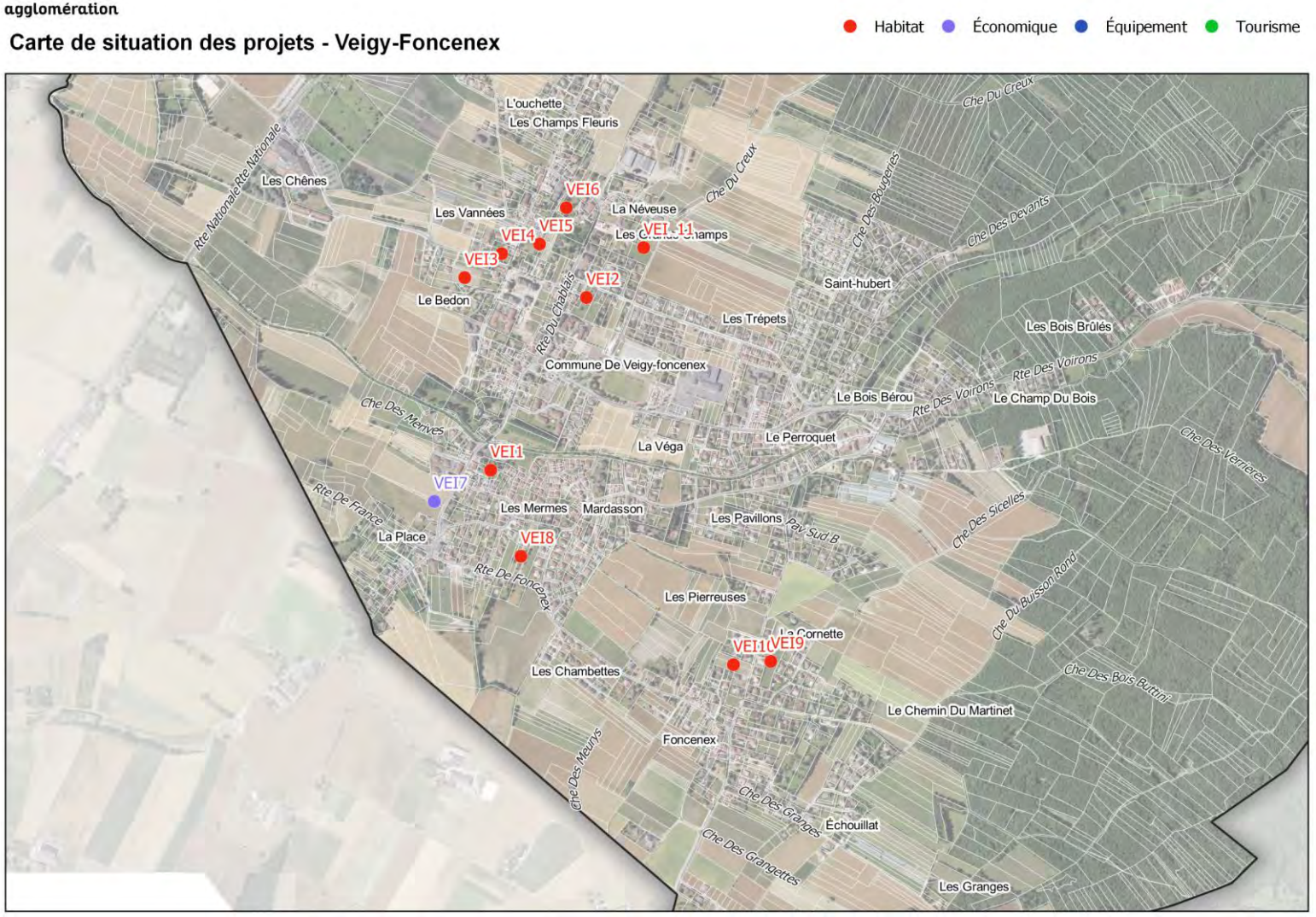
Commune de VEIGY - FONCENEX

THONON agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

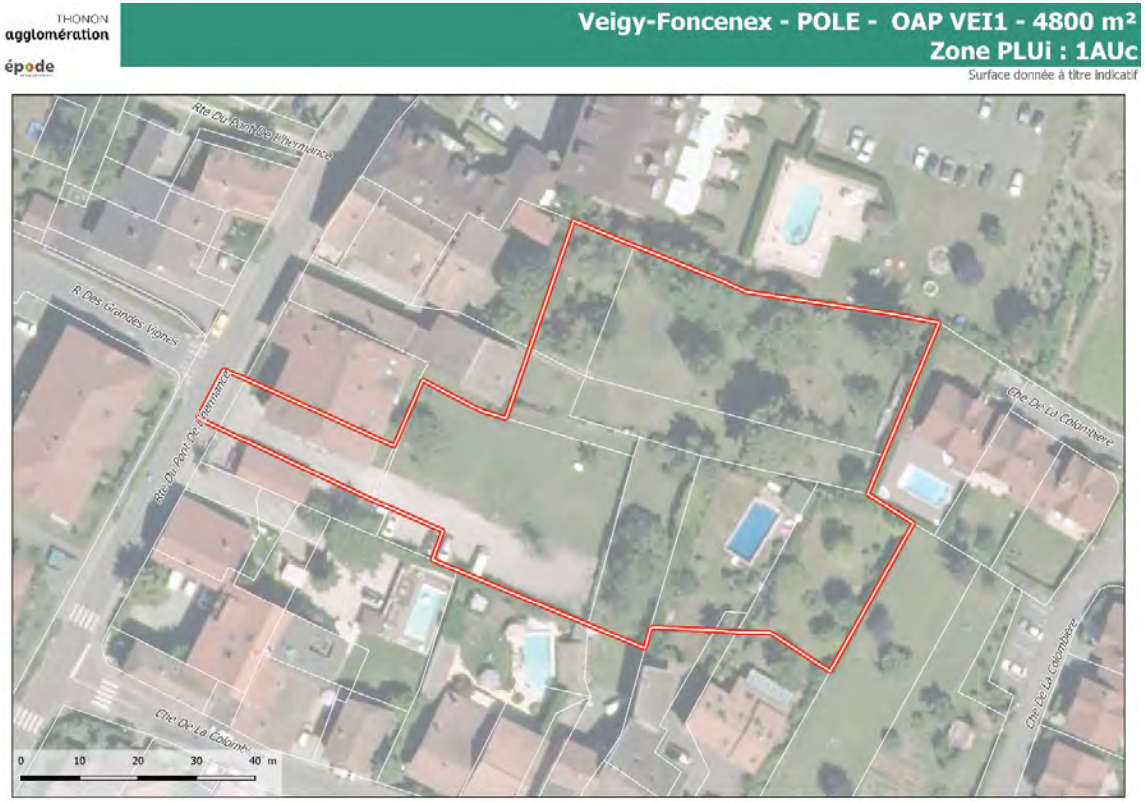
Carte de situation des projets - Veigy-Foncenex



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – VEI1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI1 – La Colombière
Localisation	Sud du centre-bourg
Superficie Brute	4800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4700 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Route du Pont de l'Hermance
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Espaces d'agrément, fonds de parcelles
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	9 logements Tranche 1 = 4 logements Tranche 2 = 5 logements
Formes urbaines	Intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Il n'existe pas d'ordre de priorité entre les tranches
Priorité communale	3

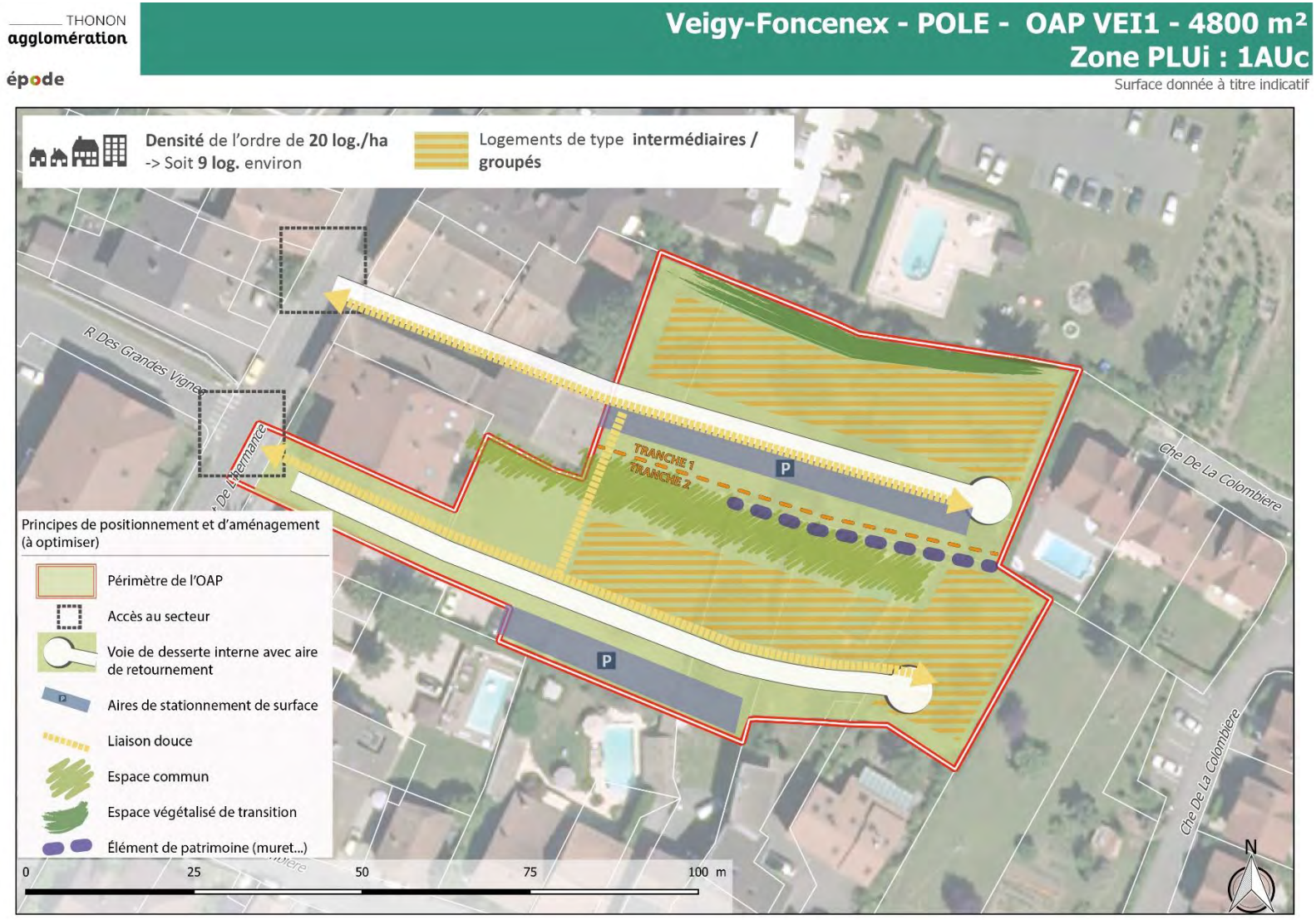
VEI1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaires, groupés en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate de noyaux historiques, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, des boisements jouant le rôle de tampon devront être préservés ou (re)créés en limites nord du tènement
- Le muret présent au cœur du tènement est à préserver et valoriser notamment via l'aménagement de l'espace commun

VEI1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : par un ou deux accès sur la route du Pont de l'Hermance, l'accès le plus au sud est existant mais il serait à réaménager
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée des zones et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité et les chemins et voies limitrophes au tènement
- Stationnements : une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir au niveau du ou des accès

VEI1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – VEI2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI2 – Champ Faviol
Localisation	En partie nord du centre-bourg
Superficie Brute	3400 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3300 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Route des Trepets
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe et habitation existante avec espace d'agrément
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération

épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI2 - 3400 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif





CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	17 logements
Formes urbaines	Habitats collectifs
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

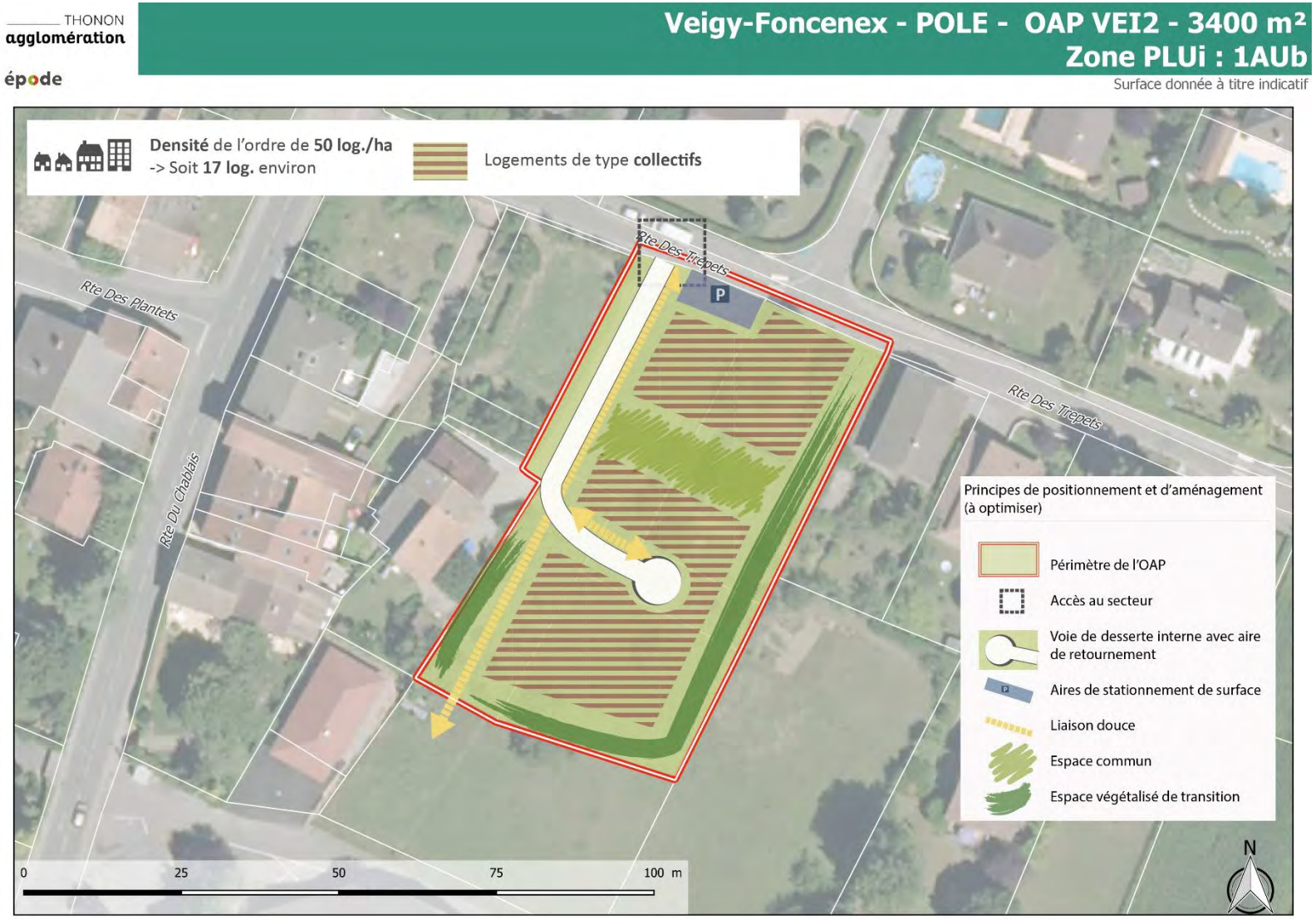
VEI2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectifs en R+2+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère en continuité du centre-bourg, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, des espaces végétalisés tampons seront à (re)créer en limite du tènement

VEI2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès unique à la zone se fera par la route des Trepets
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra des liens aisés vers l'espace de convivialité, le centre-bourg, l'école et le pôle d'équipements, et les chemins et voies limitrophes au tènement
- Stationnements : une mutualisation d'une partie des stationnements est à prévoir en entrée de zone

VEI2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – VEI3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI3 – Le Bedon sud
Localisation	Ouest du centre-bourg
Superficie Brute	11200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	11100 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Chemin de Triche Lebeau, Route des Plantets
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelle agricole déclarée en légumes/fruits
Topographie	Très légère déclivité de l'est vers l'ouest (point bas), pente moyenne à 2 %
Typologie de gisement foncier	En extension
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



THONON agglomération
épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI3 - 11200 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha Tranche 1 = 50 log./ha Tranche 2 = 35 log./ha Tranche 3 = 15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	39 logements Tranche 1 = 16 logements Tranche 2 = 17 logements Tranche 3 = 5-6 logements
Formes urbaines	Tranche 1 = de type collectif Tranche 2 = de type intermédiaire, groupé Tranche 3 = de type groupé, individuel
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches
Phasage interne	Il n'existe pas d'ordre de priorité entre les tranches
Priorité communale	3

VEI3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif en tranche 1 avec R+2+combles/attique maximum, groupé, intermédiaire, en tranche 2, groupé et/ou individuel en tranche 3, en R+1+combles/attique maximum en tranche 2 et 3
  Cette dégressivité permettra de gérer la transition entre espace bâti plus dense, présent à l'est du chemin de Triche Lebeau, et l'habitat pavillonnaire et l'espace agricole présent à l'ouest
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement, à positionner à 50% en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il doit être d'un seul tenant et à positionner de préférence en partie nord de la zone. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, des plantations tampons avec l'espace agricole présent au sud devront être réalisées

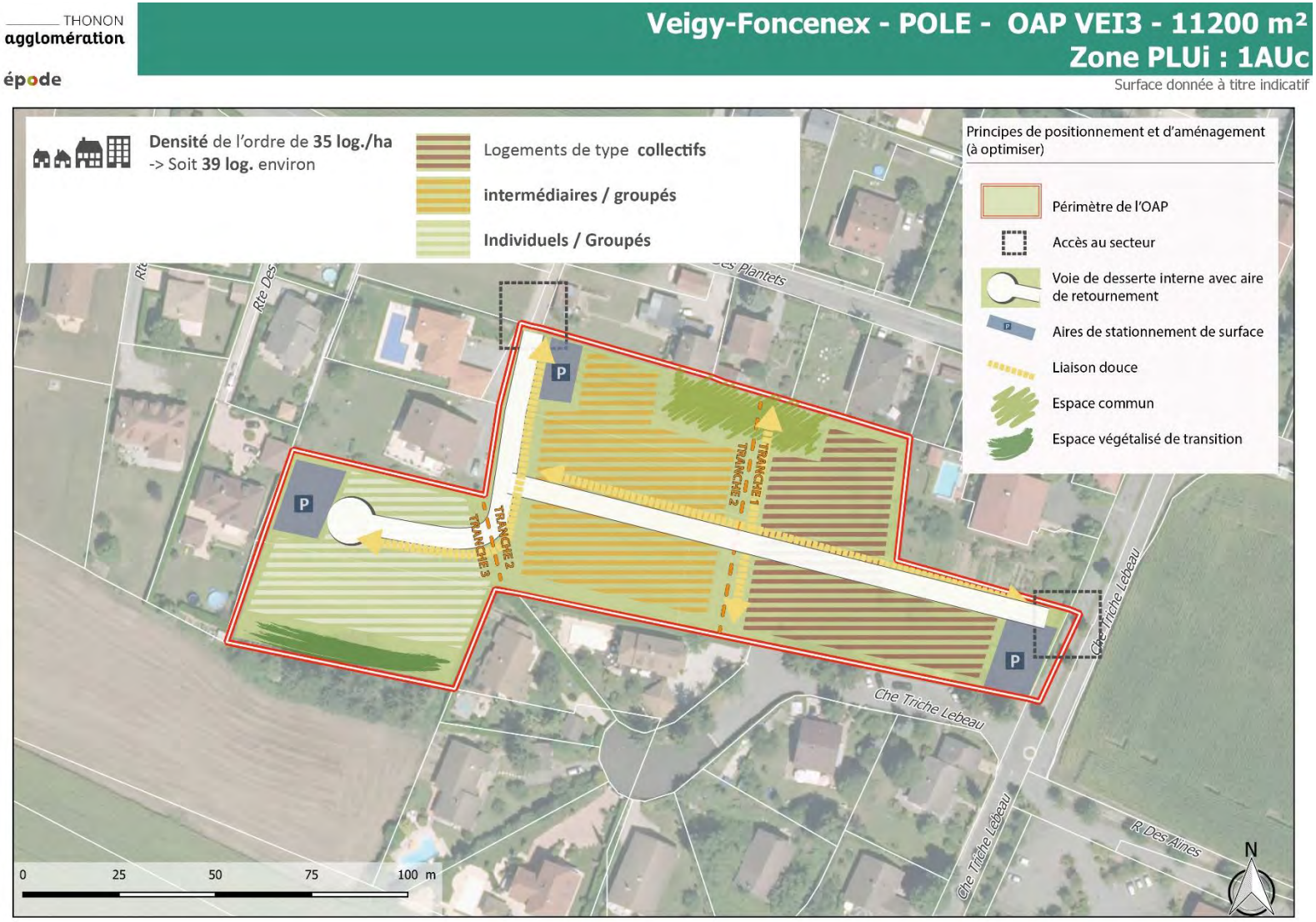
VEI3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : deux accès à la zone sont possibles, soit via le Chemin Triche Lebeau soit via la route des Plantets, un dispositif de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de

convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes à l'opération

- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée(s) de zone pour la tranche 1 et 2, un espace est à prévoir pour chaque tranche

VEI3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 5 OAP SECTORIELLE – VEI4

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI4 – Le Bedon nord
Localisation	En partie ouest du centre-bourg
Superficie Brute	4700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3000 m² (hors emprise maison actuelle protégée)
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Chemin des Vannées, route des Plantets
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Habitation et son espace d'agrément boisé
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération
épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI4 - 4700 m²
Zone PLUi : 1AUb
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI4.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	60 log./ha Tranche 1 = 75 log./ha Tranche 2 = 55 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	18 logements Tranche 1 = 7 logements Tranche 2 = 11 logements
Formes urbaines	Habitat collectif, intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 = en priorité Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée
Priorité communale	1

VEI4.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

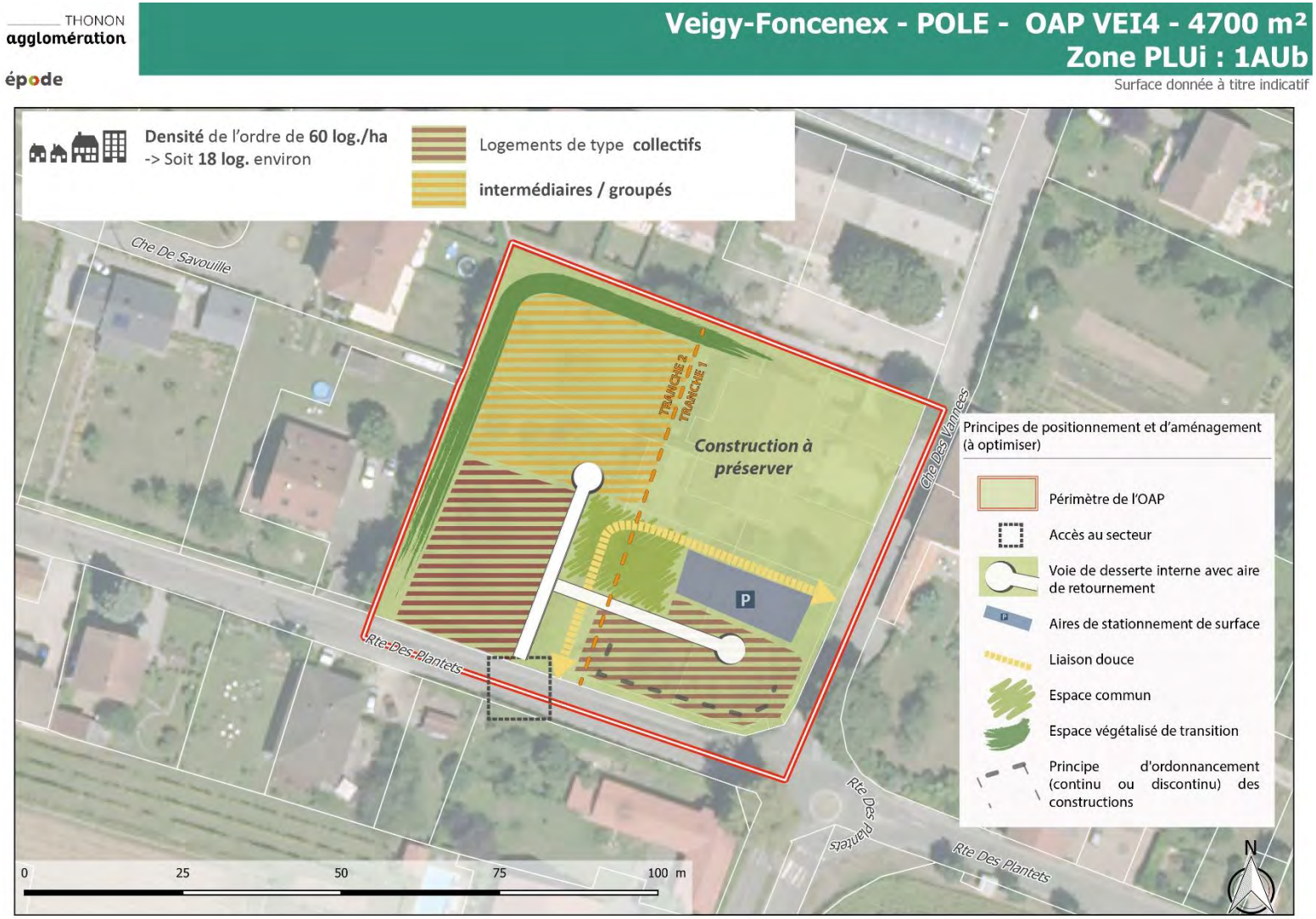
- Implantations : un front bâti devra être créé sur la route des Plantets afin de poursuivre la structuration des rues du centre-bourg
- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif en tranche 1 avec R+2+combles/attique maximum, groupé, intermédiaire, en tranche 2, en R+1+combles/attique maximum

  Cette dégressivité permettra de gérer la transition entre espace bâti plus dense, présent à l'est, et l'habitat pavillonnaire et l'espace agricole présent à l'ouest
- Aspect architectural : le programme s'insère en continuité du centre-bourg, et à proximité immédiate d'un habitat traditionnel à préserver, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement, à positionner à 50% en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il doit être d'un seul tenant. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec les habitations présentes au nord et à l'ouest est à créer/conserver

VEI4.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par la route des Plantets, un dispositif de retournement est à créer
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra un lien aisé vers l'espace commun, et les chemins et voies limitrophes
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements

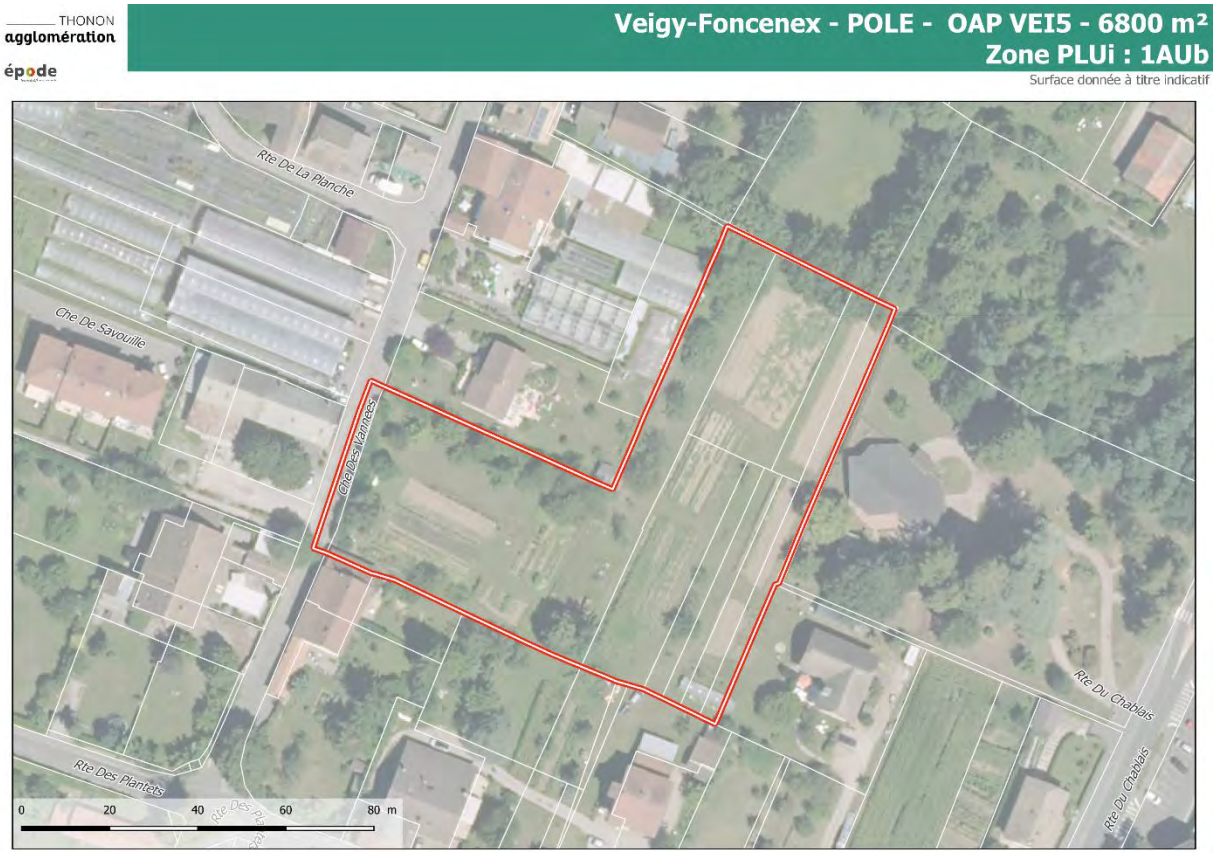
VEI4.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 6 OAP SECTORIELLE – VEI5

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI5 – Les Vannées
Localisation	En continuité nord-ouest du centre-bourg
Superficie Brute	6800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6500 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Chemin des Vannées
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain utilisé par l'activité horticole
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI5.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	40 log./ha Tranche 1 = 60 log./ha Tranche 2 = 30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	26 logements Tranche 1 = 13 logements Tranche 2 = 13 logements
Formes urbaines	Habitat collectif, intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 = en priorité Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée
Priorité communale	3

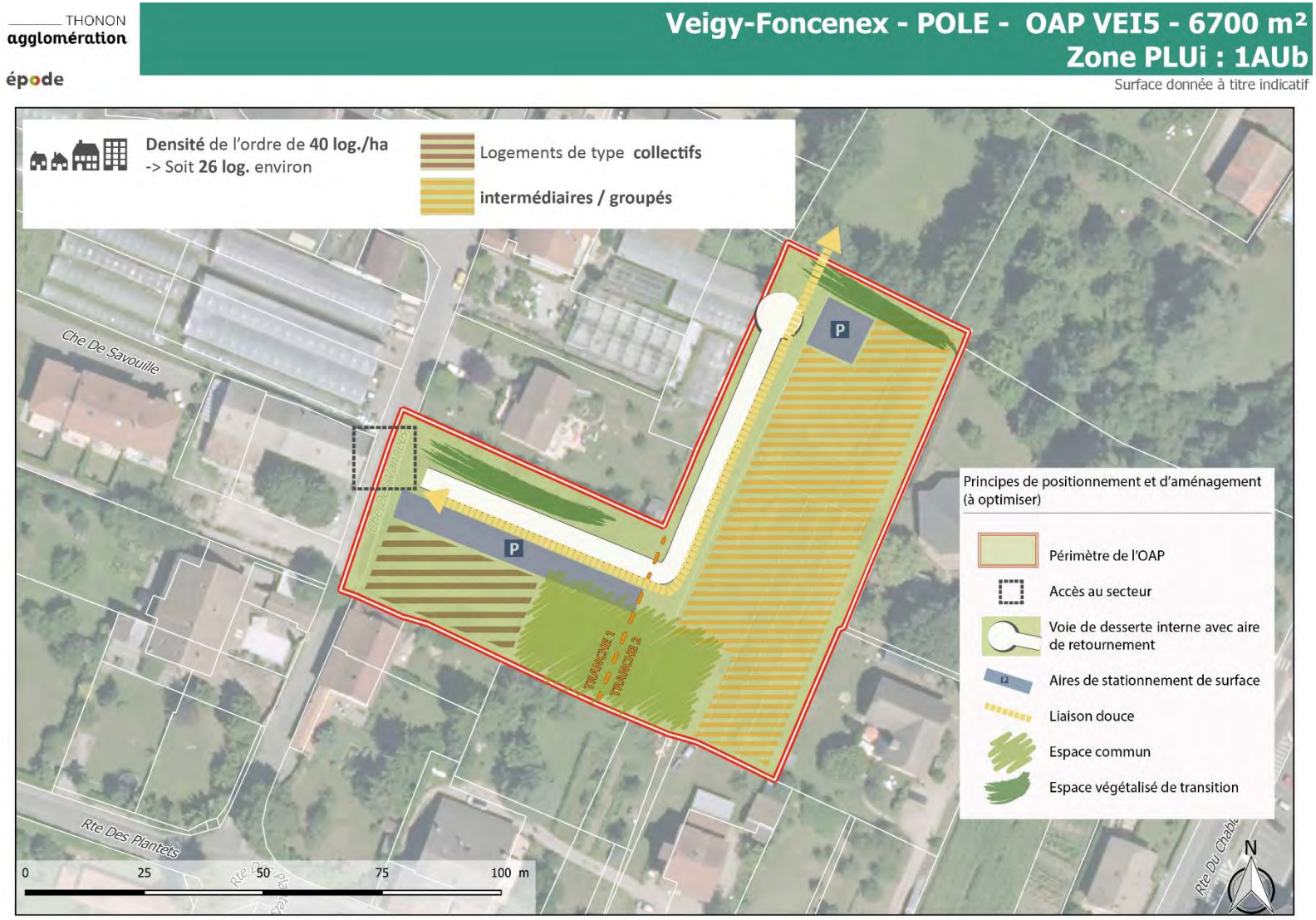
VEI5.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectif en tranche 1 avec R+2+combles/attique maximum, groupé, intermédiaire, en tranche 2, en R+1+combles/attique maximum
  Cette dégressivité permettra de gérer la transition avec l'espace vert situé en partie nord de l'opération
- Aspect architectural : le programme s'insère en continuité du centre-bourg, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement, à positionner à 50% en tranche 1 et 50 % en tranche 2, il doit être d'un seul tenant. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec le parc boisé présent au nord est à créer/conserver

VEI5.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir par le chemin des Vannées, l'aménagement de la desserte en tranche 1 devra prévoir la desserte de la tranche 2, un dispositif de retournement est à créer
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra un lien aisé vers l'espace commun, et les chemins et voies limitrophes
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau de l'entrée, et en tranche 2

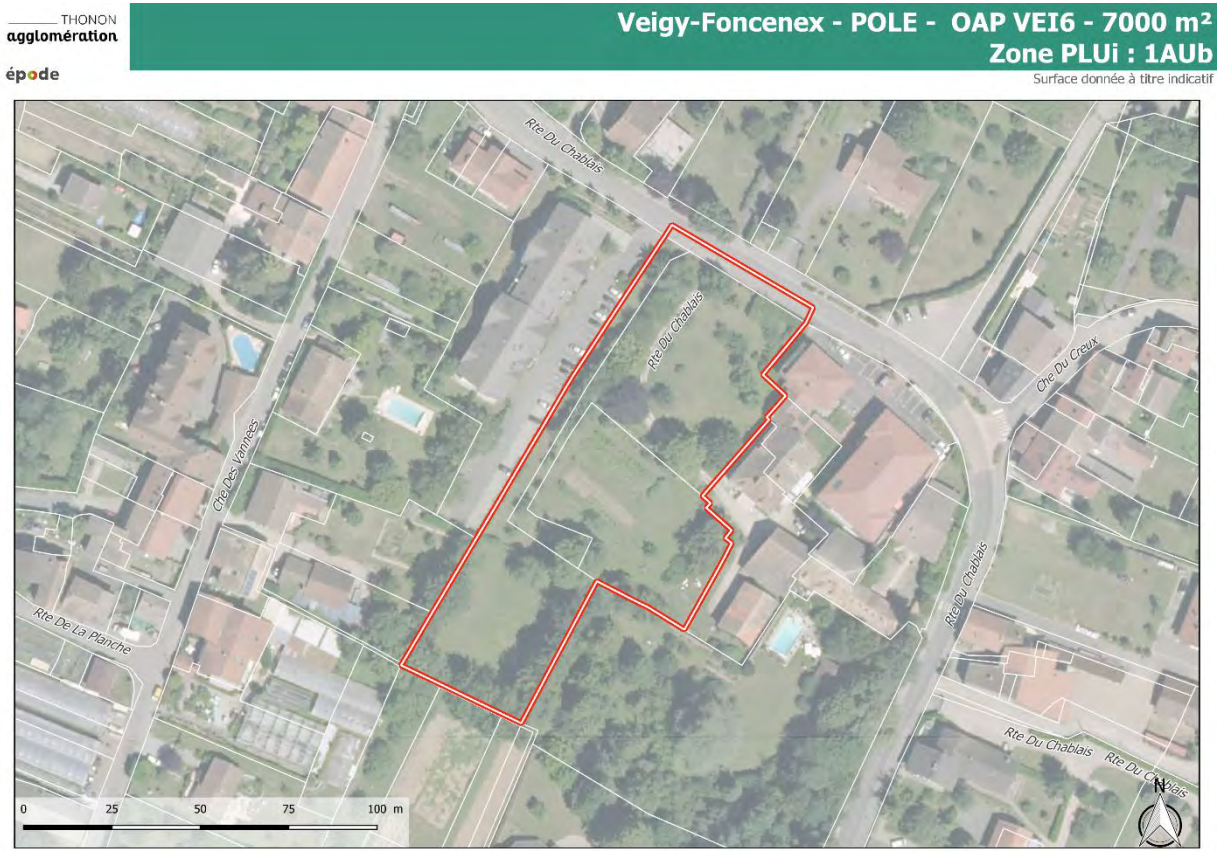
VEI5.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 7 OAP SECTORIELLE – VEI 6

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI6 – Tour de Vannées
Localisation	Au nord du centre-bourg
Superficie Brute	7000 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6800 m²
Zonage PLUi	1AUb
Desserte voirie	Route du Chablais
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain occupé par des espaces d'agrément boisés
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI 6.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	35 log./ha Tranche 1 = 40 log./ha Tranche 2 = 25 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	24 logements Tranche 1 = 20 logements Tranche 2 = 4 logements
Formes urbaines	Tranche 1 = Habitat collectif, intermédiaire Tranche 2 = Habitat intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

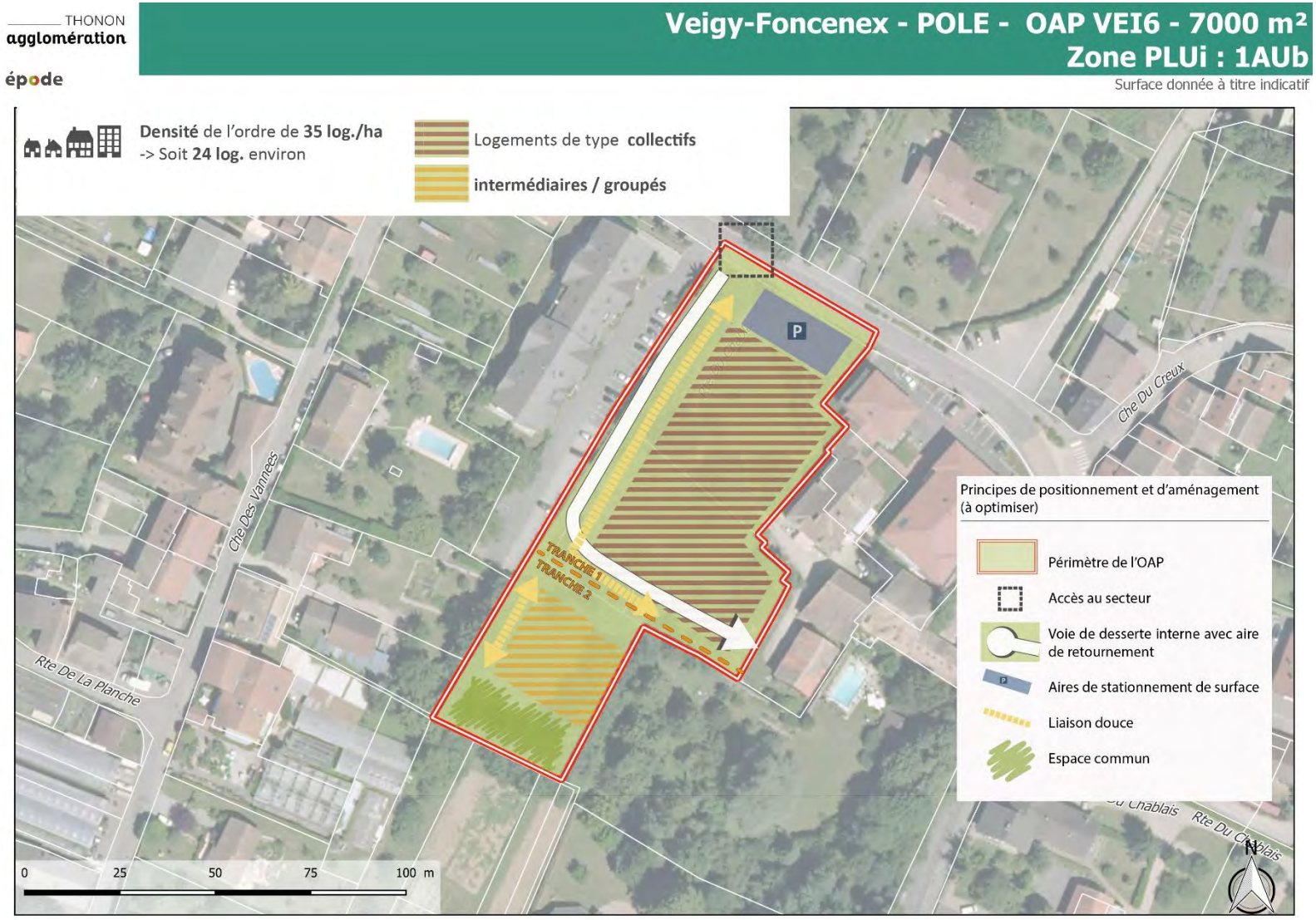
VEI 6.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectifs, intermédiaires, en R+2+combles/attique maximum en tranche 1, et de type intermédiaires, groupés, en R+1+combles/attique maximum en tranche 2
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité d'habitats traditionnels et patrimoniaux, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie sud du tènement en tranche 2 en valorisant et préservant un maximum de boisements existants, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente, jardins... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, les boisements présents en partie sud sont à préserver

VEI 6.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : l'accès est à prévoir au nord par la route du Chablais, un dispositif de retournement sera à aménager
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de zone

VEI 6.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 8 OAP SECTORIELLE – VEI 7

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI7 – Grand'Vignes
Localisation	En partie sud de la commune, lieu-dit Les Grandes Vignes
Superficie Brute	7600 m²
Superficie hors voirie limitrophe	7100 m²
Zonage PLUi	1AUx1
Desserte voirie	Route du Pont de l'Hermance
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles, en partie déclarées en culture
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



THONON agglomération
épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI7 - 7600 m²
Zone PLUi : 1AUx2
Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI 7.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Activités économiques – Zone d'activités de proximité Orientation principale : artisanat, industrie, bureau, répondant à des besoins locaux
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne
Phasage interne	*Non concernée*

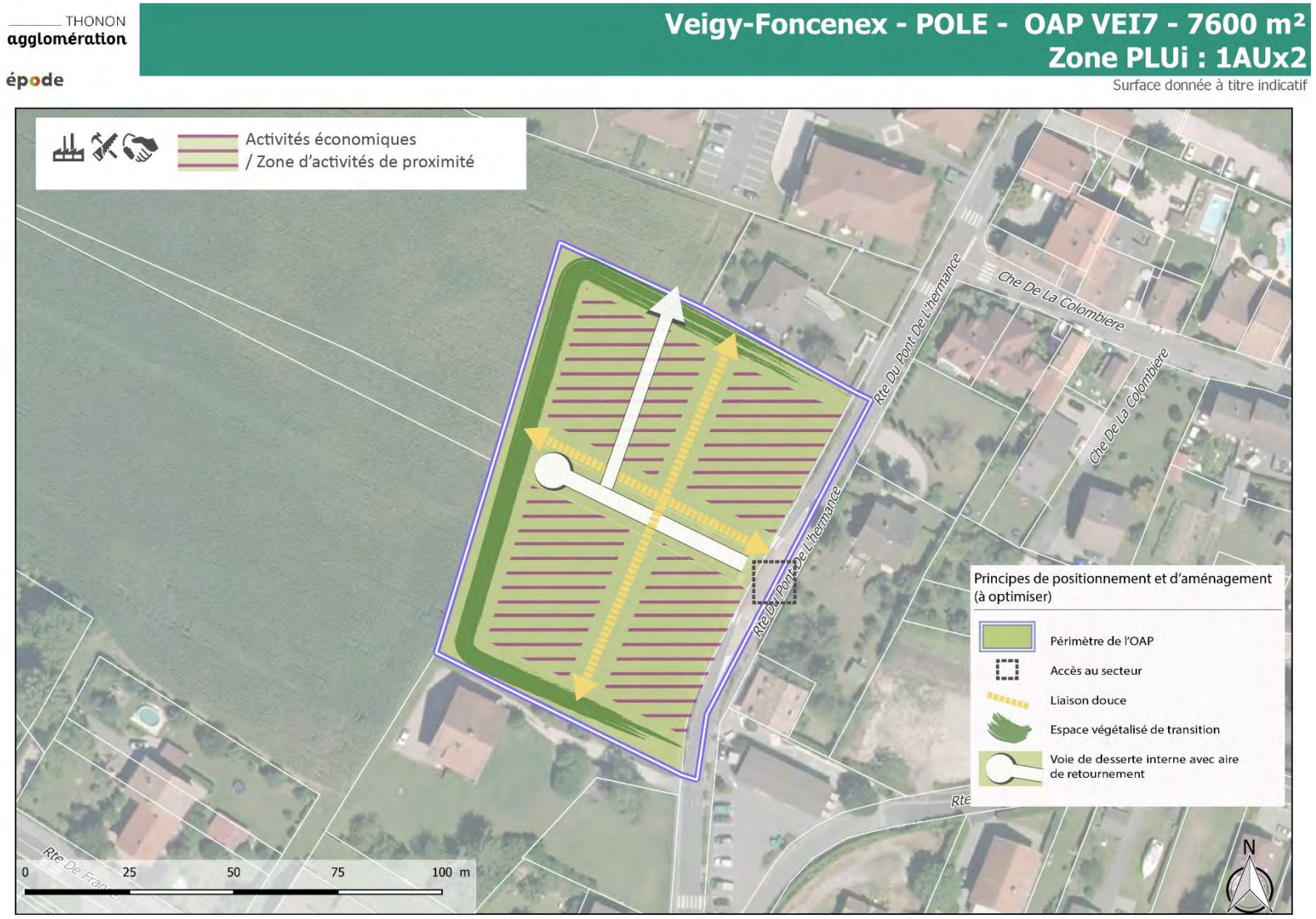
VEI 7.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type R+2 maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité immédiate de zones d'habitat, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site, en cohérence avec le paysage bâti alentour
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec l'habitat pavillonnaire existant et l'espace agricole est à créer sur les pourtours de l'opération
  Ces espaces pourront être l'objet d'aménagement d'espace de convivialité (aire de jeux, aire de détente, jardins …)

VEI 7.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : une voie centrale prenant accès sur la route du Pont de l'Hermance est à prévoir, un accès à la parcelle E777 située en zone UC limitrophe doit être possible via la desserte interne de la zone 1AUx
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements, pour les visiteurs et éventuellement le personnel

VEI 7.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 9 OAP SECTORIELLE – VEI 8

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI8 – L'Huche
Localisation	En partie sud de la commune, lieu-dit Les Mermes
Superficie Brute	12800 m²
Superficie hors voirie limitrophe	12400 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Route de Foncenex, route des Mermes
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Terrain occupé par une habitation et son espace d'agrément boisé, un jardin potager et des parcelles en herbe
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Au sein de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré

THONON agglomération

épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI8 - 12800 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI 8.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle et équipements (projet de microcrèche)
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	62 logements Tranche 1 = 38 logements Tranche 2 =24 logements
Formes urbaines	Habitat collectif, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 = en priorité Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée
Priorité communale	1

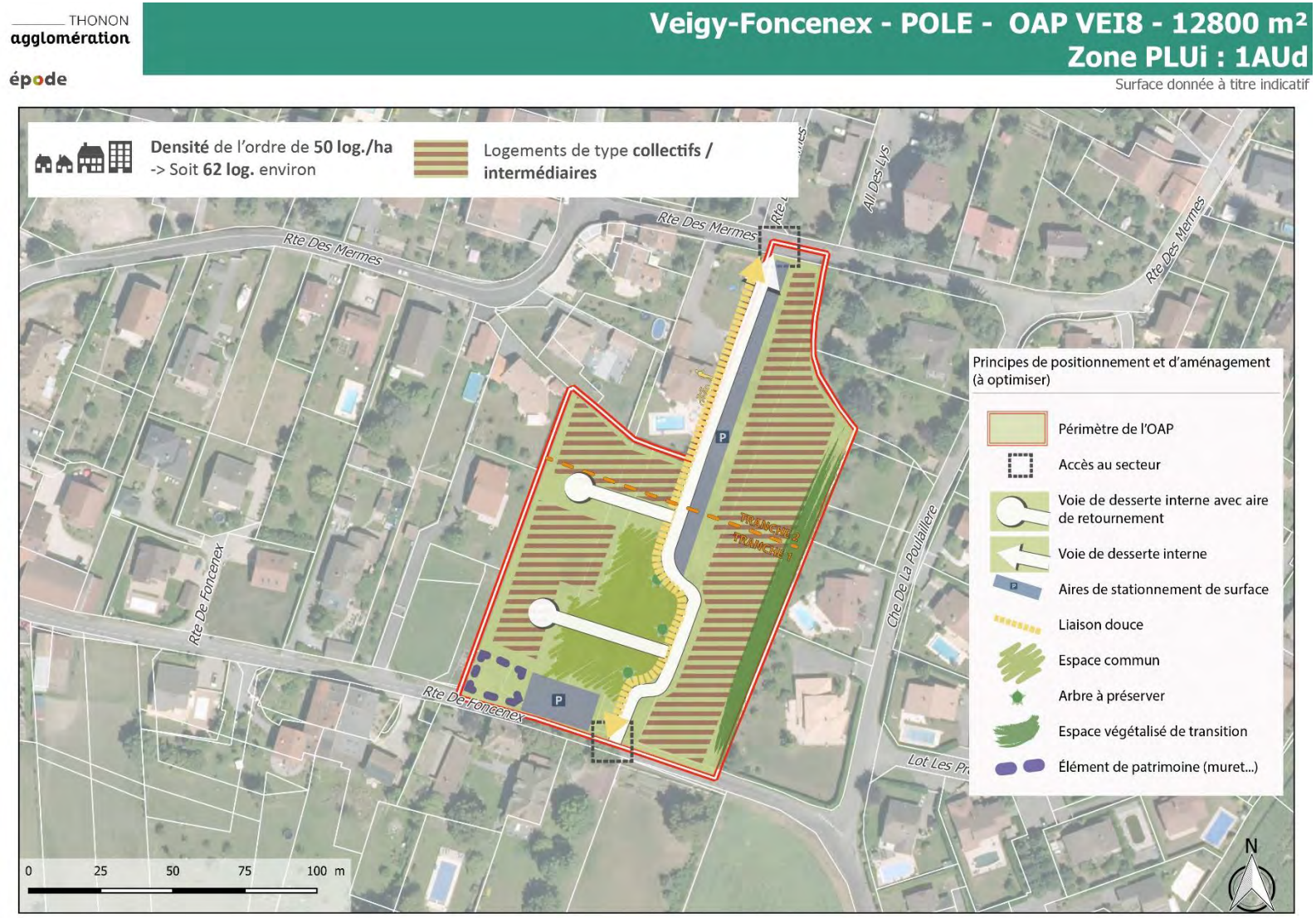
VEI 8.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type collectifs, intermédiaires, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère à proximité d'habitats traditionnels et patrimoniaux, les volumes, matériaux et couleurs devront s'inscrire dans le site et réinterpréter l'architecture locale
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer en partie centrale du tènement en valorisant et préservant un maximum de boisements existants, à positionner en tranche 1 et à rendre accessible à l'ensemble de la zone (tranche 1 et 2), à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
  Le jardin potager existant le long de la route de Foncenex est à préserver et valoriser dans les aménagements des espaces communs
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec l'habitat pavillonnaire existant en partie est est à créer

VEI 8.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : une voie traversante à double-sens est à prévoir à terme, avec points d'entrée/sortie route de Foncenex et route des Mermes, l'aménagement de la voie en tranche 1 devra garantir sa poursuite en tranche 2
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements au niveau des points d'accès à la zone

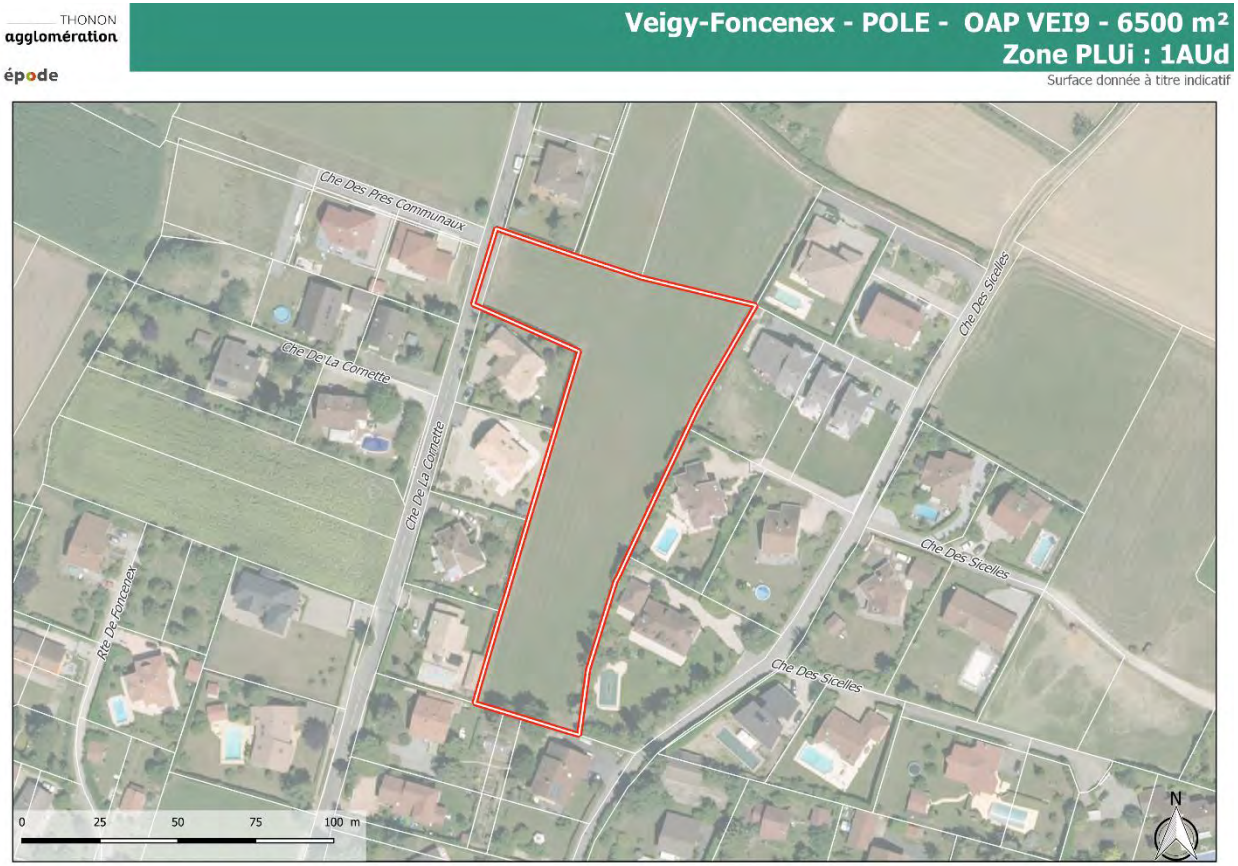
VEI 8.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 10 OAP SECTORIELLE – VEI 9

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI9 – Champ du Noyer
Localisation	Hameau de Foncenex
Superficie Brute	6500 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6500 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Chemin de la Cornette
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Prairie agricole déclarée
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI 9.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	30 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	20 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire, groupe
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	3

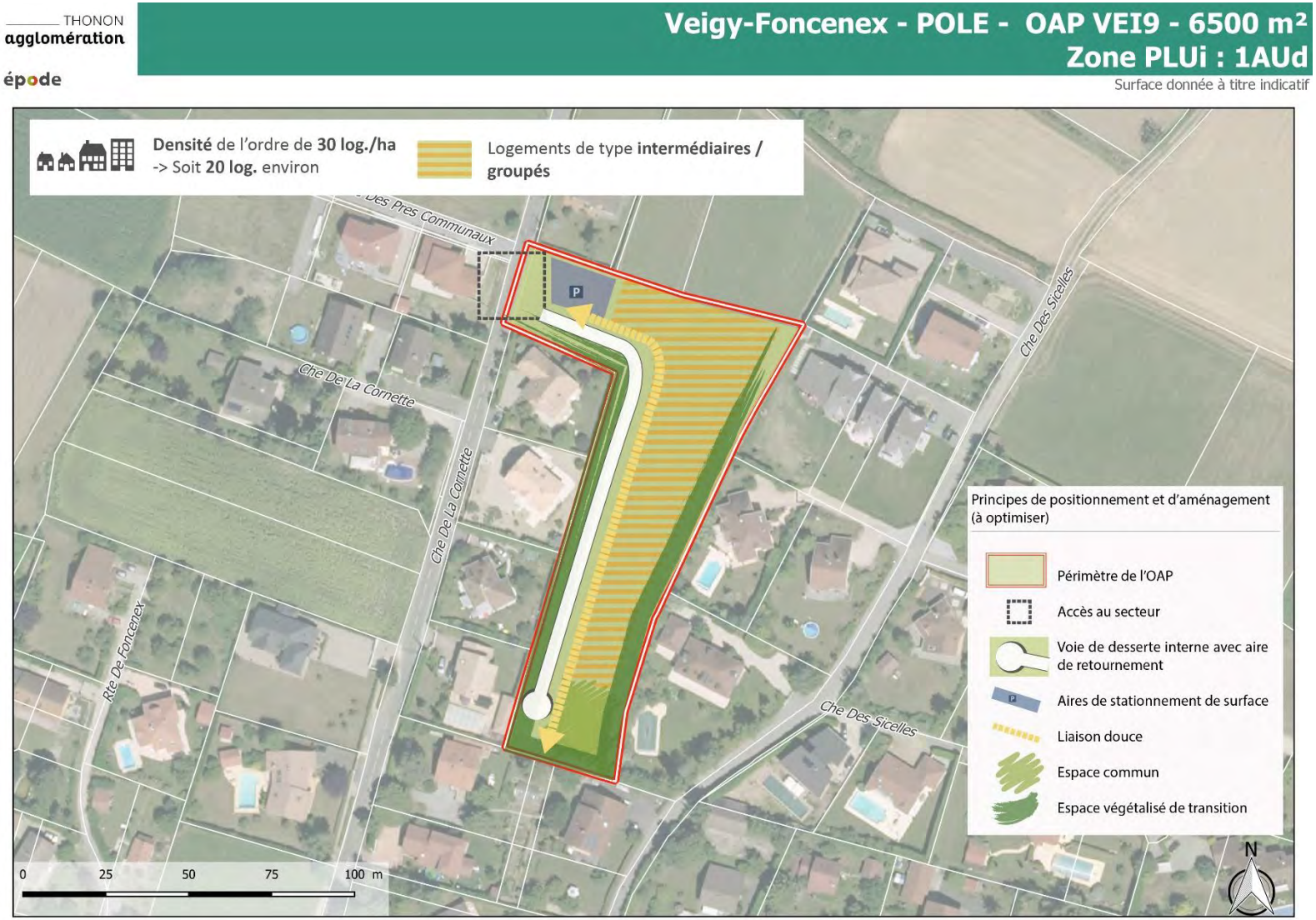
VEI 9.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaires, groupés, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec les zones d'habitat et l'espace agricole sera à créer sur les pourtours de l'opération

VEI 9.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à créer depuis le chemin de la Cornette, un dispositif de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de zone

VEI 9.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 11 OAP SECTORIELLE – VEI 10

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI10 – Prés Communaux
Localisation	Hameau de Foncenex
Superficie Brute	4700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	4600 m²
Zonage PLUi	1AUd
Desserte voirie	Chemin de la Cornette
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles agricoles
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré

THONON agglomération

épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI10 - 4700 m²
Zone PLUi : 1AUd

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI 10.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	9 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire, groupe
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

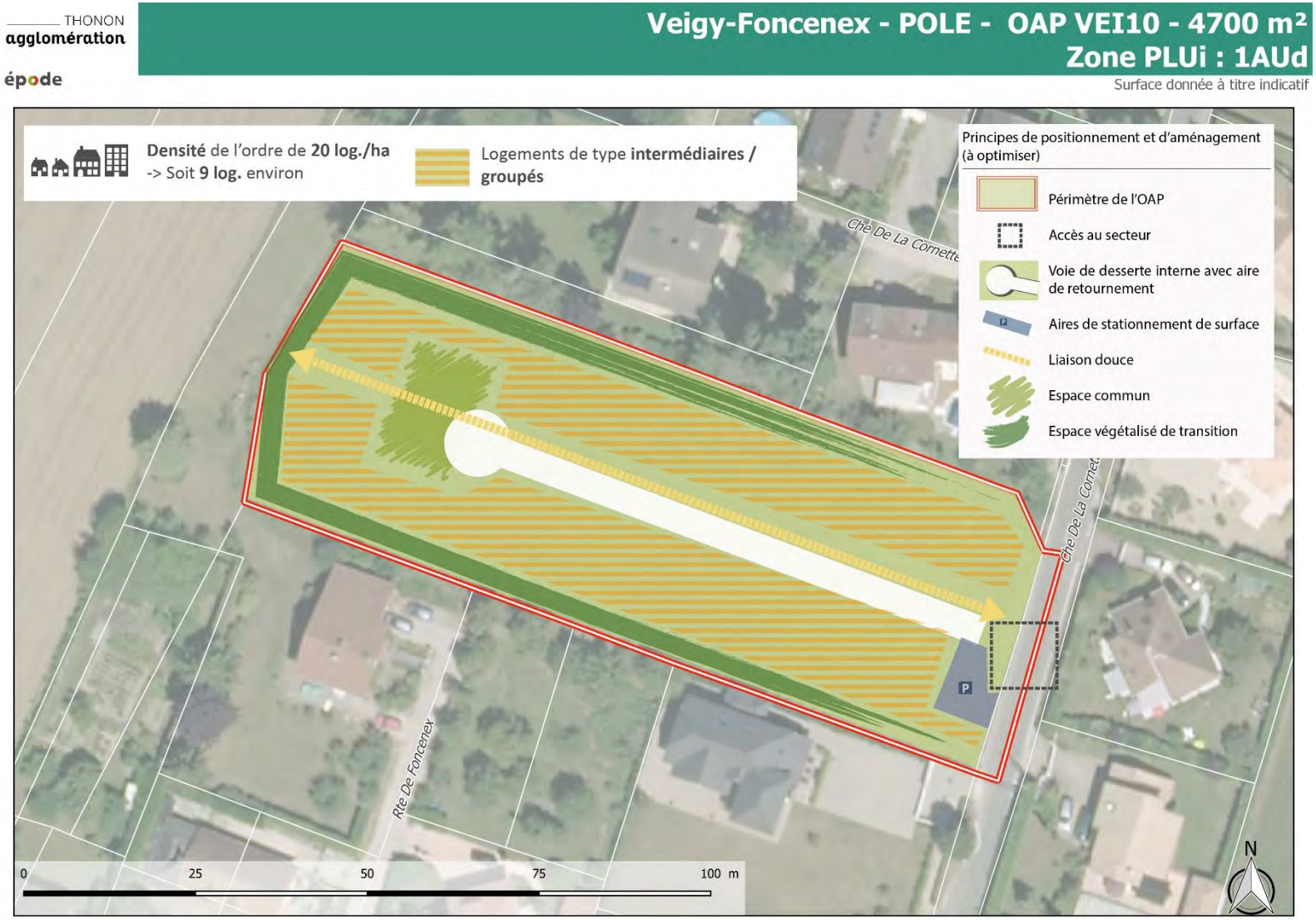
VEI 10.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaires, groupés, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec les zones d'habitat et l'espace agricole sera à créer sur les pourtours de l'opération

VEI 10.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : un accès est à créer depuis le chemin de la Cornette, un dispositif de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de zone

VEI 10.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 12 OAP SECTORIELLE – VEI 11

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	VEI11 – Les Places
Localisation	Nord centre-bourg
Superficie Brute	6700 m²
Superficie hors voirie limitrophe	6600 m²
Zonage PLUi	1AUc
Desserte voirie	Chemin du Chablais et chemin du Creux
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles en herbe
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	En dehors de l'enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération

épode

Veigy-Foncenex - POLE - OAP VEI 11 - 6700 m²
Zone PLUi : 1AUc

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VEI 11.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Principalement résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	20 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	13 logements Tranche 1 = 6 logements Tranche 2 = 7 logements
Formes urbaines	Habitat intermédiaire, groupé
Mixité sociale	Concernée par un taux de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Il n'existe pas d'ordre de priorité entre les tranches
Priorité communale	2

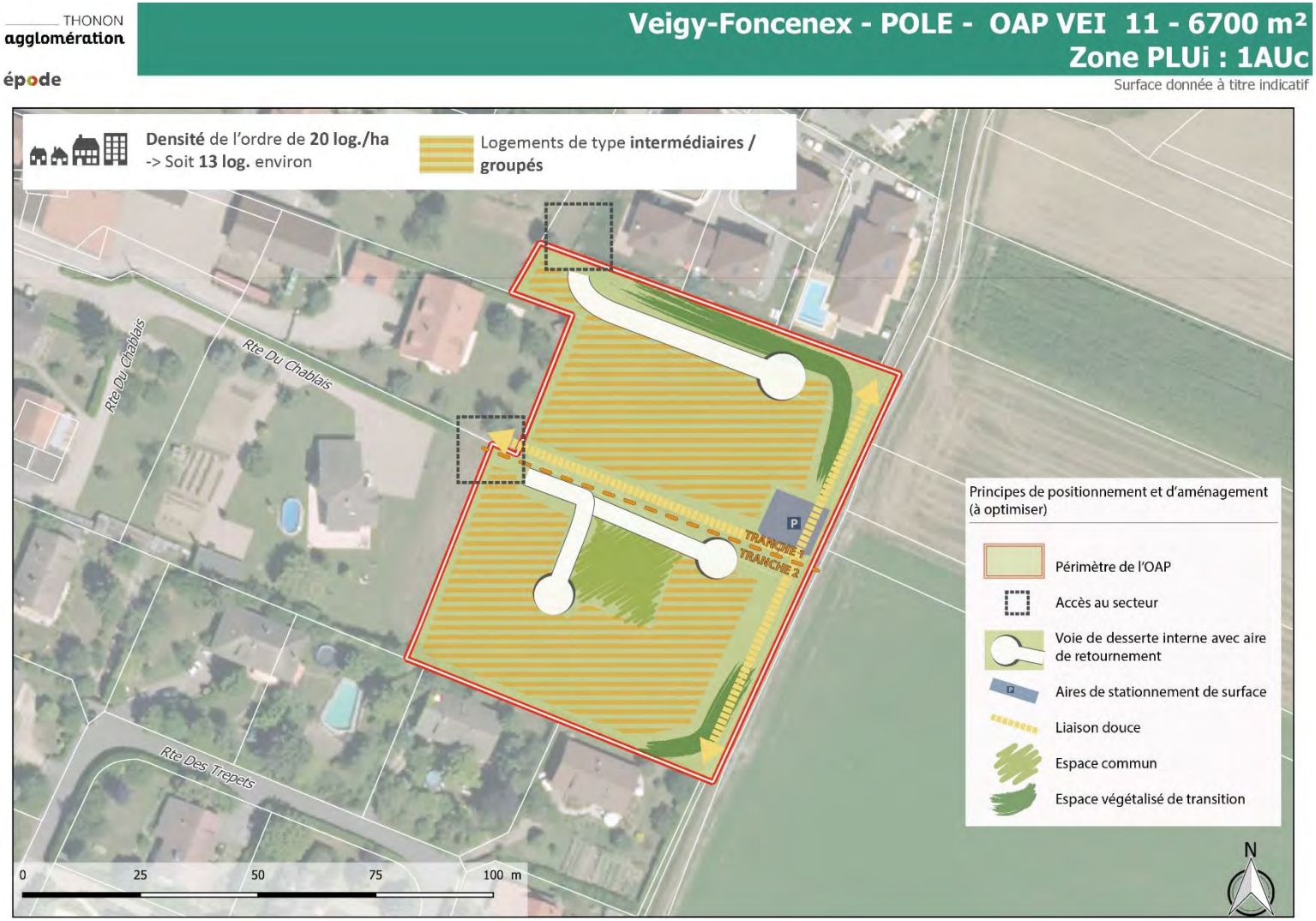
VEI 11.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : Bâtiments de type intermédiaires, groupés, en R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Espace commun : un espace de convivialité est à créer, à dimensionner en cohérence avec le règlement. Il sera majoritairement végétalisé et pourra être aménagé en aire de jeux, aire de détente... Ces aménagements revêtiront de multiples usages : lien social, transition entre espace public et privé, espace de respiration…
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive, une trame végétalisée de transition avec les zones d'habitat et l'espace agricole sera à créer sur les pourtours de l'opération

VEI 11.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : des accès sont à créer depuis le chemin du Chablais et/ou du Creux, un/des dispositif(s) de retournement sont à prévoir
- Mobilités douces : une liaison modes doux sera réalisée en traversée de zone et permettra un lien aisé vers l'espace de convivialité, elle permettra de relier les voies et chemins limitrophes au tènement
- Stationnements : Mutualisation d'une partie des stationnements en entrée de zone

VEI 11.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL



3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de YVOIRE

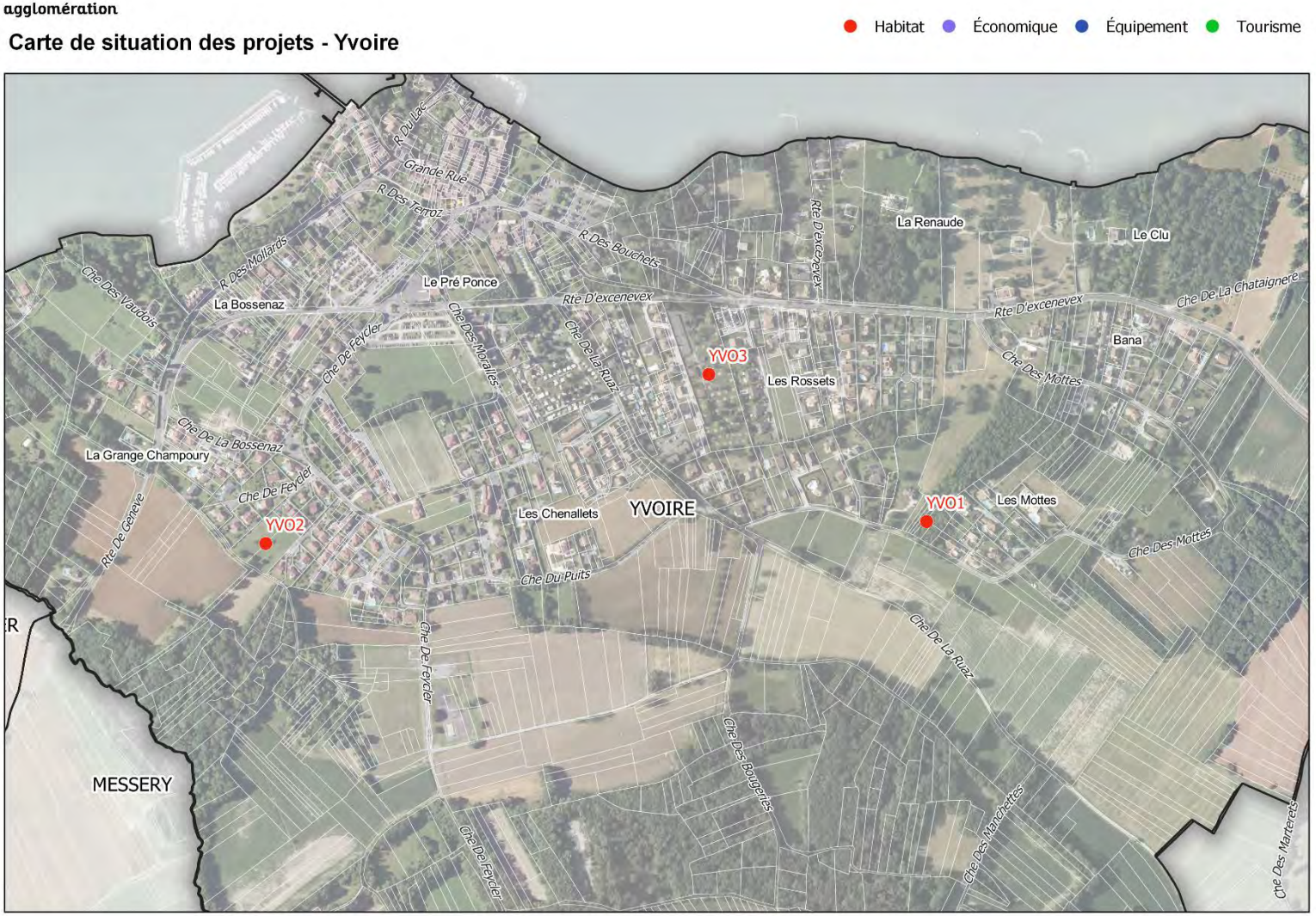


THONON
agglomération

TITRE 1 PLAN GLOBAL DE LOCALISATION DES OAP

THONON agglomération

Carte de situation des projets - Yvoire



TITRE 2 OAP SECTORIELLE – YVO1

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	YVO1 – La Motte ouest
Localisation	Est de la commune, La Motte
Superficie Brute	3300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	3100 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Chemin des Mottes
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles boisées, récemment défrichées
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace Préférentiel de Développement







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

YVO1.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	70 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	22 logements Tranche 1 = 20 logements Tranche 2 = 2 logements
Formes urbaines	De type collectif en tranche 1 et de type groupé/intermédiaire en tranche 2
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opérations d'aménagement d'ensemble en deux tranches
Phasage interne	Tranche 1 prioritaire Tranche 2 = dès lors que la tranche 1 est réalisée
Priorité communale	1

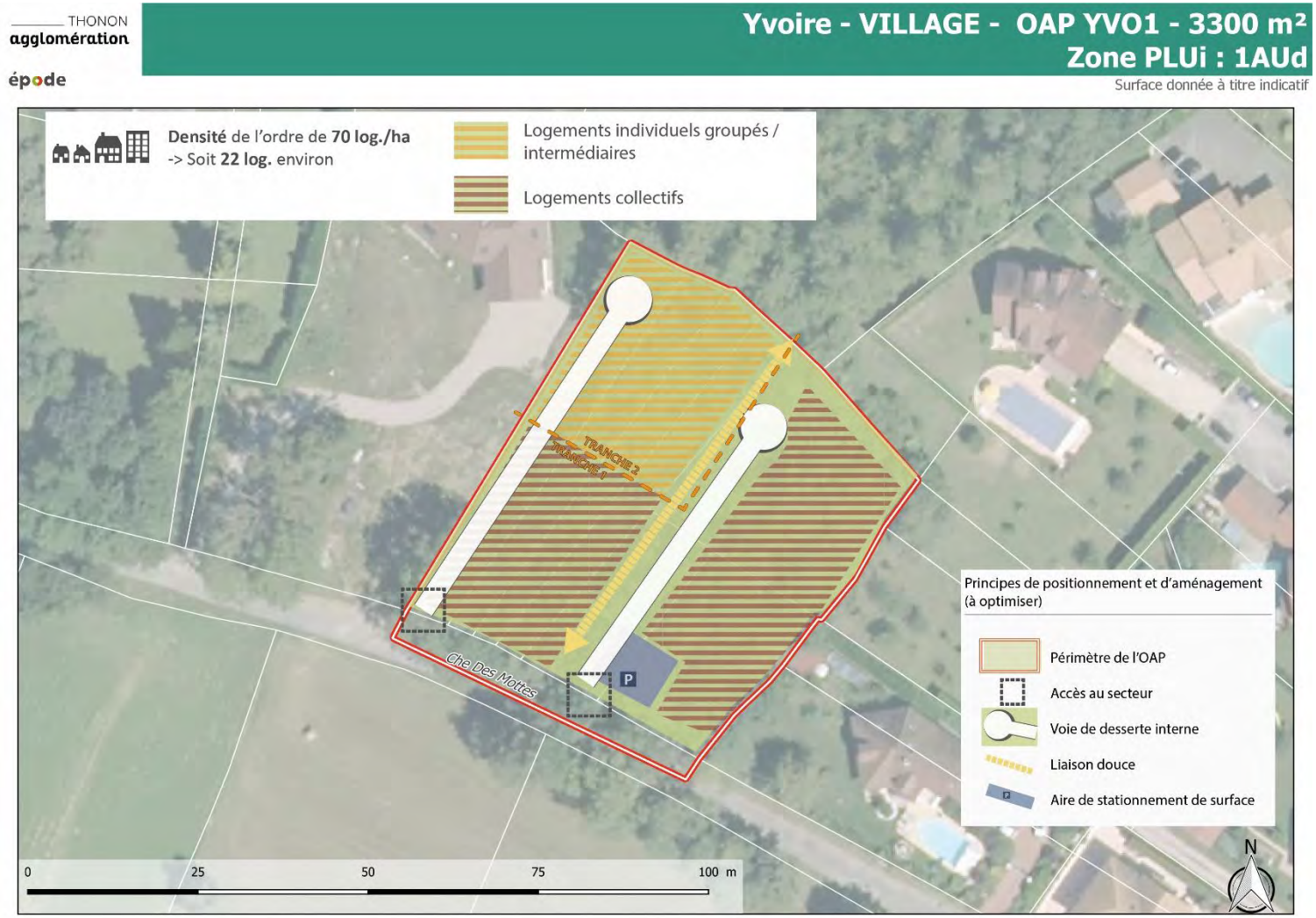
YVO1.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, avec du collectif en tranche 1 et du groupé/intermédiaire en tranche 2, globalement de type R+1+combles/attique maximum
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustive

YVO1.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : deux accès à la zone doivent être prévu, un pour chaque tranche, depuis le chemin des Mottes
- Mobilités douces : desserte centrale du secteur à relier avec les voiries limitrophes, et notamment permettant un lien aisé vers un sentier touristique
- Stationnements : les stationnements de surface devront être réalisés de préférence en entrée de site

YVO1.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 3 OAP SECTORIELLE – YVO 2

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	YVO2 – La Grange Champoury
Localisation	Ouest de la commune, La Grange Champoury
Superficie Brute	5300 m²
Superficie hors voirie limitrophe	5200 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUd
Desserte voirie	Chemin de Feycler
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Parcelles nues partiellement boisées
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Hors enveloppe urbaine
Armature urbaine	Espace périurbain de développement modéré







CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

YVO2.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Résidentielle
Densité de l'habitat, de l'ordre de	15 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	8 logements
Formes urbaines	De type individuel et individuel groupé. La forme en habitat groupé devra être prédominante
Mixité sociale	*Non concernée*
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	2

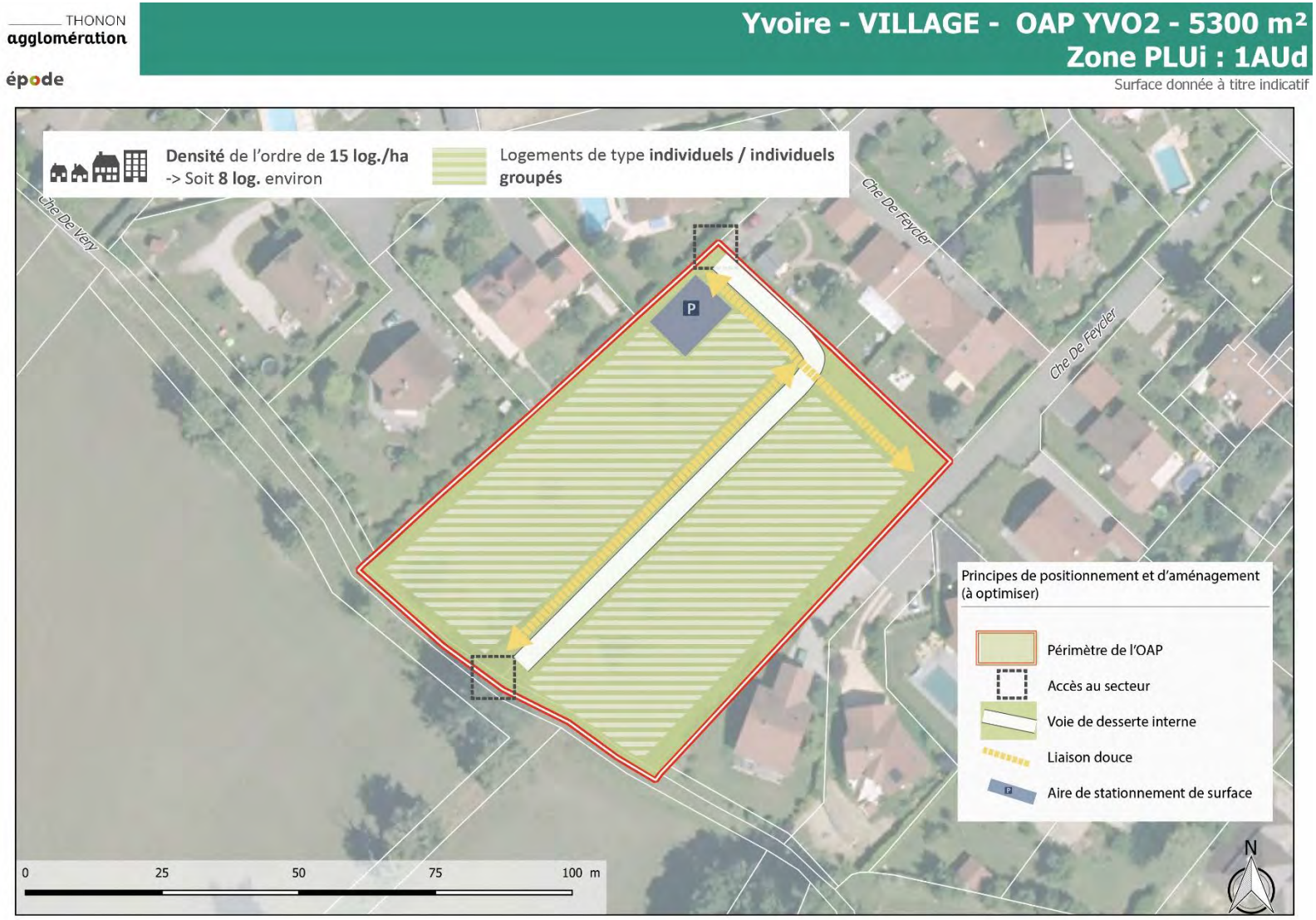
YVO2.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les constructions se positionneront de part et d'autre de la voirie centrale de desserte
- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+1+combles/attique maximum, avec en majorité de l'habitat groupé et la possibilité de façon mineure de l'habitat individuel
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif ; une transition avec la zone agricole située à l'ouest devra être réalisée, par l'utilisation d'un espace végétalisé approprié
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif

YVO2.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : la voie de desserte principale prendra accroche au chemin de Feycler situé en bordure est du site, elle sera traversante jusqu'au chemin de Véry, à double sens
- Mobilités douces : desserte centrale du secteur à relier avec les voiries limitrophes, et notamment permettant un lien aisé vers la zone d'équipements publics destinée à s'étoffer plus au sud
- Stationnements : les stationnements de surface devront être réalisés de préférence en entrée de site

YVO2.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE



TITRE 4 OAP SECTORIELLE – YVO 3

CHAPITRE I : CARACTERISTIQUES DU SITE

Nom	YVO3 – Route d'Excenevex
Localisation	Est de la commune
Superficie Brute	15200 m²
Superficie hors voirie limitrophe	15000 m²
Zonage PLUi	Zone 1AUC
Desserte voirie	Route d'Excenevex
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Oui
Composition actuelle du site	Ancien camping
Topographie	Plane
Typologie de gisement foncier	Renouvellement urbain
Armature urbaine	Espace préférentiel de développement

THONON agglomération

épode

Yvoire - VILLAGE - OAP YVO3 - 15000 m²
Zone PLUi : UC

Surface donnée à titre indicatif



CHAPITRE II : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

YVO3.I.1. LE PROGRAMME

Vocation de la zone	Mixité des fonctions : résidentielle, équipements, commerces, services
Densité de l'habitat, de l'ordre de	50 log./ha
Nombre de logements, de l'ordre de	75 logements
Formes urbaines	De type collectif, intermédiaire
Mixité sociale	Concernée par un périmètre de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone	Opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches
Phasage interne	*Non concernée*
Priorité communale	1

YVO3.I.2. LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'INSERTION DANS LE SITE

- Implantations : les constructions se positionneront de part et d'autre de la voirie centrale de desserte
- Gabarit des constructions : elles s'inscriront dans le tissu environnant, de type R+2+combles/attique maximum, avec de l'habitat collectif sur la zone de mixité des fonctions, et de l'habitat intermédiaire sur l'arrière de la zone
- Aspect architectural : le programme s'insère dans un tissu urbain contemporain, en cohérence avec le règlement de zone
- Trame végétale : les espaces de voiries et de stationnements devront être accompagnés d'une trame végétalisée de type arbustif
- Espace commun : un espace de convivialité peut être créé, mais reste facultatif

YVO3.I.3. LES DEPLACEMENTS

- Desserte de la zone : la voie de desserte principale prendra accroche sur la route d'Excenevex, un dispositif de retournement est à prévoir
- Mobilités douces : desserte centrale du secteur à relier avec les voiries limitrophes
- Stationnements : les stationnements de surface devront être réalisés de préférence en entrée de site

YVO3.I.4. SCHEMA DE PRINCIPE

